

# **BILANCIO CONSUNTIVO 2022**

**COMPOSIZIONE  
DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE  
E  
DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

---

**Consiglio d'Amministrazione**

**Dott. Andrea Casagrande**

Cessato dalla Carica il 28.02.2023

**Arch. Gaetano Venturelli** (dal 01-03-2023)

Presidente

**Ing. Elisa Abati**

Componente

**Ing. Paolo Ferrari** (dal 01-03-2023)

Componente

**Collegio dei Revisori dei Conti**

**Dott. Massimiliano Stradi**

Cessato dalla Carica il 28.02.2023

**Rag. Roberto Rizzoli** (dal 01-03-2023)

Presidente

**Dott.ssa Silvia Migliori**

Cessata dalla Carica il 28.02.2023

**Dott.ssa Antonella Scaglioni** (dal 01-03-2023)

Componente

**Rag. Vito Rosati**

Componente

---

*Società di revisione contabile*

**RUSSELL BEDFORD AP S.R.L.**

*Staff dirigenziale*

**Direttore**  
**dott. Ferruccio Masetti**

**Dirigente Tecnico**  
**arch. Grazia Nicolosi**

**Dirigente Finanziario**  
**dott.ssa Tecla Marcozzi**

**Dirigente Gestionale**  
**ing. Paolo Montorsi**

**Il Consiglio d'Amministrazione di ACER Modena, con delibera n. 23 del 27/04/2023, ha approvato la proposta del Bilancio Consuntivo al 31.12.2022.**

**La Conferenza degli Enti della Provincia di Modena ha approvato il Bilancio Consuntivo al 31.12.2022 in data 27 giugno 2023 come da disposizioni dello Statuto di ACER Modena (art.20).**

# **INDICE**

• <b>Relazione sulla Gestione</b>	<b>pag. 6</b>
- <b>Parte Introduttiva</b>	<b>" 6</b>
- <b>Analisi Attività Svolte nell'Esercizio e loro Andamento</b>	<b>" 15</b>
▪ <b>Aspetti generali, Gestioni Condominiali, URP, Agenzia Casa</b>	<b>" 15</b>
▪ <b>Manutenzioni e Accesso ai Finanziamenti Pubblici</b>	<b>" 20</b>
▪ <b>Fondo Straordinario per Ripristino Alloggi</b>	<b>" 23</b>
▪ <b>Gestione Morosità</b>	<b>" 24</b>
▪ <b>Gestione Patrimonio Immobiliare</b>	<b>" 26</b>
▪ <b>Attività di Sviluppo e Progettazione</b>	<b>" 29</b>
🌀 <b>Superbonus 110%</b>	<b>" 29</b>
🌀 <b>P.N.R.R.</b>	<b>" 29</b>
🌀 <b>Fondo Complementare al PNRR</b>	<b>" 29</b>
🌀 <b>Progetto PINQuA</b>	<b>" 30</b>
🌀 <b>Sito Aziendale</b>	<b>" 31</b>
🌀 <b>C.A.M. e DNSH</b>	<b>" 31</b>
🌀 <b>PIANO di GESTIONE DELLE MATERIE e LOCALIZZAZIONE DEI SITI DI RECUPERO e DISCARICHE</b>	<b>" 32</b>
🌀 <b>Servizio Appalti e Costruzioni</b>	<b>" 32</b>
- <b>Altre informazioni A' sensi dell'art. 2428 c.c. comma 3</b>	<b>" 35</b>
- <b>Fatti di Rilievo avvenuti dopo il 31.12.2022</b>	<b>" 36</b>
- <b>Analisi del Risultato Economico della Gestione</b>	<b>" 37</b>
• <b>Stato Patrimoniale</b>	<b>" 40</b>
• <b>Conto Economico</b>	<b>" 43</b>
• <b>Nota Integrativa</b>	<b>" 44</b>
• <b>Relazione del Collegio dei Revisori</b>	<b>" 74</b>
• <b>Relazione della Società di Revisione</b>	<b>" 79</b>

# Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena

Viale Enrico Cialdini, n. 5 - 41123 - Modena - MO

Codice fiscale - P.IVA: 00173680364

---

## RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO IL 31.12.2022

---

### PARTE INTRODUTTIVA

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

Come previsto dall'articolo 2428 del Codice Civile la presente Relazione, che correda il Bilancio, mira a fornire un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato.

In riferimento al contesto economico-istituzionale in cui ci siamo trovati a operare purtroppo dobbiamo ricordare come il 2022 doveva essere l'anno del pieno recupero dopo la crisi economico-sanitaria innescata dalla pandemia di Covid-19 e dalle misure adottate per combatterla. Ci si aspettava che le tensioni sui prezzi rientrassero e che la crescita fosse vivace nel corso dell'anno, ma le cose sono andate diversamente.

Il 24 febbraio 2022 la Russia ha invaso l'Ucraina e si sono registrate acute problematiche nei mercati di molti beni e soprattutto quelli energetici, fortemente legati alle forniture di gas russo.

Fino a settembre 2022 il quadro internazionale è stato quindi caratterizzato dall'aumento dei costi delle materie prime ed energetiche, dall'impennata dell'inflazione e dall'avvio di politiche monetarie restrittive da parte delle Banche Centrali per contrastare la spinta inflazionistica. Le previsioni economiche davano per probabile una recessione economica nel 2023.

Nell'ultimo trimestre lo scenario economico ha visto però un significativo miglioramento delle condizioni dal lato dell'offerta, con l'attenuazione delle tensioni innescate dalla pandemia e dalla guerra in Ucraina.

L'evoluzione del 2023 consentirà di capire se il rientro delle tensioni, soprattutto inflazionistiche, sarà veloce o se, al contrario, le dinamiche intervenute nei due anni trascorsi hanno alterato i meccanismi di formazione delle aspettative generando una fase caratterizzata da inflazione e tassi di interesse stabilmente più elevati.

I primi mesi del 2023 lasciano intravedere segnali di miglioramento, soprattutto per quanto concerne i mercati dell'energia. Secondo REF Ricerche, se lo scenario rimanesse tale sarebbe scongiurata la recessione e si assisterebbe soltanto a un rallentamento della crescita. A inizio 2023 nell'area euro si sono osservate la contrazione della domanda estera per effetto della debole congiuntura internazionale e l'indebolimento della domanda interna, dovuto all'esaurimento della spinta dei consumi innescata dalle riaperture dei servizi.

L'Italia si trova abbastanza allineata al quadro economico internazionale. Oltre al calo delle materie prime energetiche, segnale estremamente favorevole, si notano fattori meno positivi, quali la decelerazione della domanda internazionale, l'esaurirsi del risparmio

accumulato nel periodo pandemico che ha guidato la fase espansiva dei consumi e il calare dello stimolo al ciclo delle costruzioni indotto dagli incentivi fiscali.

Rivolgendo lo sguardo alla realtà a noi più prossima: Prometeia ha divulgato le previsioni aggiornate del valore aggiunto per le province dell'Emilia Romagna.

L'elaborazione del Centro Studi e Statistica della Camera di Commercio di Modena mostra come l'anno 2022 sia stato migliore rispetto a quanto si prevedeva, malgrado i prezzi elevati dei prodotti energetici e la guerra in Ucraina. La vera sfida si avrà nel 2023, dove si dispiegheranno appieno gli effetti negativi della congiuntura economica.

Il consuntivo del PIL mondiale nel 2022 ha mostrato un incremento del 3,0%, ma si prevede scenderà all'1,8% nel 2023. Nonostante le sanzioni, il Pil russo nel 2022 cala solamente del 5,0%, ma scenderà del -5,9% nel 2023; la Cina nel 2022 raggiunge il tasso minimo di crescita pari al +3,0%, inusuale per la sua economia fortemente espansiva, che salirà al 4,4% nel 2023. L'area Euro è rimasta positiva nel 2022 (+3,4%), ma avrà un'economia stagnante nel 2023 (+0,1%). Tra i paesi dell'Euro l'Italia mostra uno dei trend migliori, sia per il 2022 (+3,9%), che per il 2023 (+0,4%).

All'interno di questo quadro internazionale in rallentamento, il valore aggiunto della provincia di Modena registra un ottimo risultato nel 2022 (+4,7%), mentre sono inferiori sia il dato regionale (+3,9%) che quello nazionale (+3,8%). Le stime per il 2023 sono meno incoraggianti, con Modena che cresce dello 0,8%, l'Emilia-Romagna dello 0,5% e il totale Italia dello 0,4%.

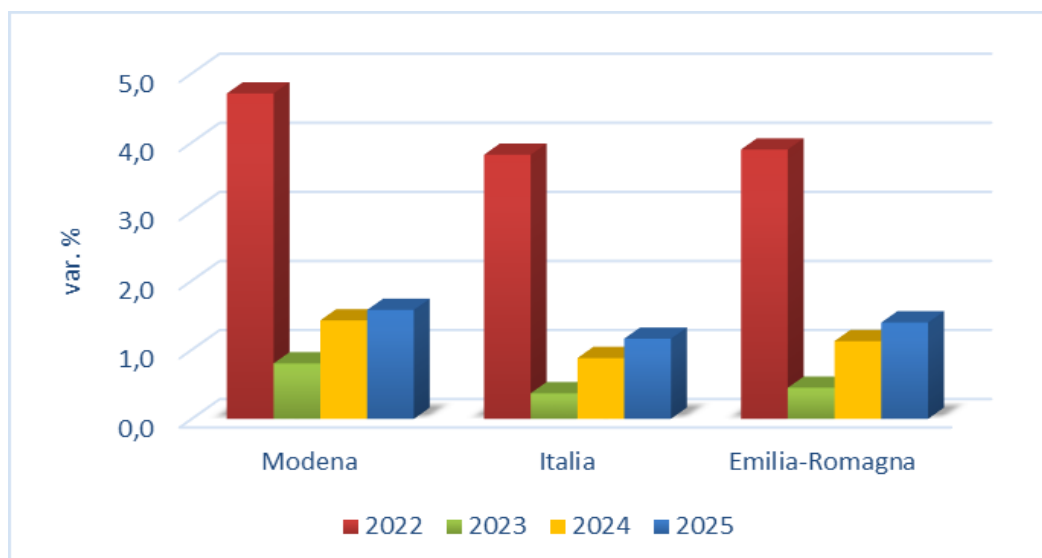
Nel 2023 anche lo stimolo delle esportazioni all'economia modenese sarà inferiore (+3,1%), mentre le importazioni continueranno a crescere con i ritmi consueti (+4,1%). In questo modo la quota di export modenese sul valore aggiunto si ridurrà al 66,5%, in Emilia-Romagna al 54,8%, mentre nel totale Italia rimarrà più stabile sui valori precedenti (36,2%).

Nel 2022 l'industria manifatturiera modenese ha mostrato la migliore performance (+5,3%) e nel 2023 rimarrà ancora positiva (+1,0%). Anche i servizi hanno raggiunto un buon incremento nel 2022 (+4,5%), che proseguirà nel 2023 (+1,0%).

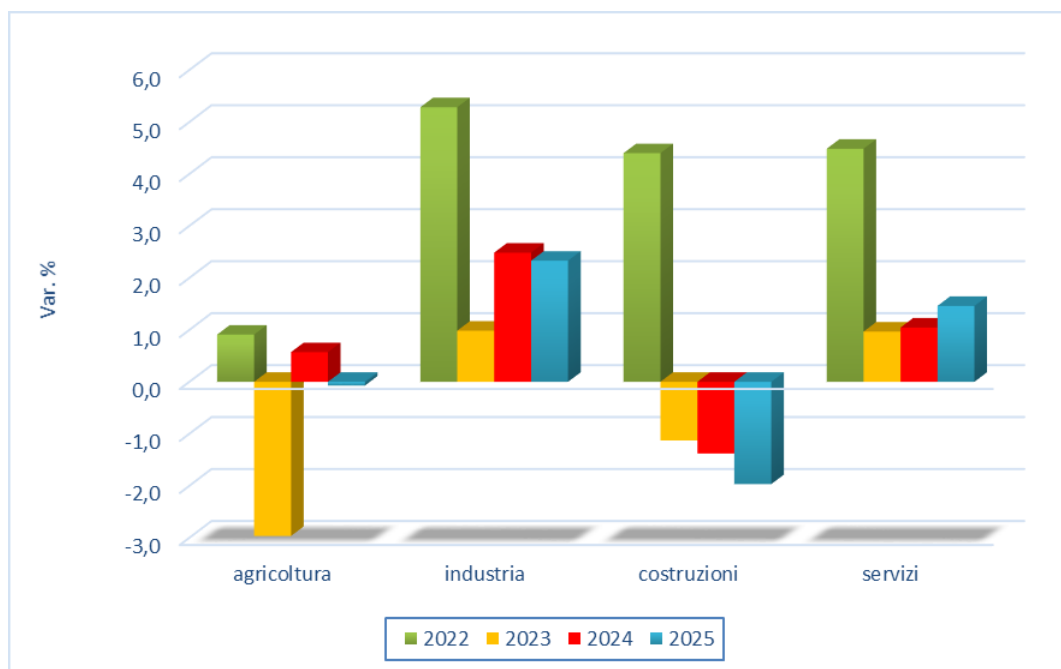
Le costruzioni invece, dopo la crescita favorita dai bonus governativi (+4,4%), perderanno terreno nel 2023 (-1,1%).

Nei Grafici che seguono vengono rappresentate (in ordine di esposizione):

- Variazione tendenziale del Valore Aggiunto in Italia, Emilia-Romagna e Modena
- Variazione tendenziale del valore aggiunto in provincia di Modena per settori di attività



Fonte: elaborazione Centro Studi e Statistica C.C.I.A.A. di Modena – dati Prometeia, Scenari per le economie locali, gennaio 2023



Fonte: elaborazione Centro Studi e Statistica C.C.I.A.A. di Modena – dati Prometeia, Scenari per le economie locali, gennaio 2023

Le istituzioni governative hanno varato interventi straordinari sia di carattere normativo che fiscale per tentare di neutralizzare il peso economico-finanziario dell'aumento dei prezzi al consumo e dei prezzi energetici, le banche centrali hanno tentato di porre un argine alla crescita inflazionistica con l'aumento dei tassi di interesse, con conseguenti fibrillazioni del mondo creditizio (crollo finanziario di Silicon Valley Bank negli Usa e di Credit Suisse in Europa), e risulta sempre più urgente, per il mondo produttivo e istituzionale italiano, riuscire a capitalizzare le tante opportunità connesse al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), approvato dal Consiglio ECOFIN in data 13 luglio 2021, ormai quasi due anni fa.

La sfida che si presenta a tutta la Pubblica Amministrazione è quella della cosiddetta "transizione amministrativa" ovvero cambiare significativamente, potenziando la "buona amministrazione", la digitalizzazione e la rapidità di messa a terra dei progetti secondo regole prestabilite e accettate da tutti gli attori del sistema economico, per assicurare al Paese la possibilità di realizzare i progetti finanziati dalle risorse europee del Recovery Plan.

Di rilievo la recente pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (31 marzo 2023) del Decreto legislativo n. 36 di riforma del "Codice dei contratti pubblici" che sancisce la definitiva messa a regime delle deroghe, varate durante la pandemia, per accelerare l'assegnazione degli appalti di piccolo e medio importo, innalzando le soglie oltre le quali il vecchio Codice del 2016 imponeva una normale procedura di gara.

Il nuovo Codice è entrato in vigore dal 1° aprile 2023, sarà parzialmente operativo dal 1° luglio e dal 1° gennaio 2024 sarà completamente operativo anche con riferimento alla digitalizzazione degli appalti.

Si tratta di uno strumento che, nelle intenzioni del Governo, mette in grado istituzioni e imprese di lavorare con celerità per fornire beni e servizi ai cittadini, ed è basato sui seguenti principi cardine: il "principio del risultato", inteso come l'interesse pubblico primario del Codice stesso, che riguarda l'affidamento del contratto e la sua esecuzione



con la massima tempestività e il migliore rapporto tra qualità e prezzo nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza e il "principio della fiducia" nell'azione legittima, trasparente e corretta della pubblica amministrazione, dei suoi funzionari e degli operatori economici.

In questo scenario, Acer Modena ha intrapreso ogni percorso ritenuto utile a semplificare e ridurre al minimo l'impegno, anche finanziario, a carico degli Enti locali proprietari.

Anche se, purtroppo, sull'attività svolta ha inciso non poco la notevole lievitazione dei prezzi e tuttora risentiamo degli effetti del "caro materiali".

Intanto procedono le attività di concerto con Federcasa, orientate alla promozione dello scambio di know-how e buone pratiche al fine, soprattutto, di sostenere i processi di rigenerazione urbana e di riqualificazione energetica, nonché favorire i processi di adesione all' *Housing Europe*.

Ciò significa che la sfida italiana sul fronte dell'ERP è sia quantitativa sia qualitativa, con la necessità di prevedere una reale politica nazionale di ERP, che sia in grado di coniugare le impellenti necessità sociali ed ambientali del nostro Paese.

L'abitare sociale deve essere inteso come processo e come leva per ottenere una maggiore equità sociale.

## **Politiche per la casa ed emergenza abitativa in Italia**

(Fonte: ISTAT - Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa, settembre 2022)

Nel 2021, 18,2 milioni di famiglie (70,8% del totale) sono proprietarie dell'abitazione in cui vivono, mentre 5,2 milioni (20,5%) vivono in affitto e 2,2 milioni (8,7%) dispongono dell'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito.

L'affitto è più diffuso tra le famiglie meno abbienti. Nel quinto di famiglie più povero la percentuale di quelle in affitto è pari al 31,8%; tale valore scende al 24,5% nel secondo quinto, rimanendo al di sopra della media nazionale. La percentuale si riduce all'11,3% tra le famiglie più benestanti (quelle che appartengono all'ultimo quinto di reddito equivalente).

A vivere in affitto sono le famiglie di più recente costituzione, il 47,8% delle persone sole con meno di 35 anni e il 39,9% delle giovani coppie senza figli (quando la donna ha meno di 35 anni di età); percentuali elevate si osservano anche tra le persone sole di 35-64 anni (33,2%), tra le famiglie monogenitore con figli minori (30,8%) e tra quelle con almeno tre minori (33,7%). Infine troviamo in questa condizione il 35,5% delle famiglie in cui il principale percettore di reddito è disoccupato e il 68,5% delle famiglie con stranieri (quota che sale al 73,8% per le famiglie composte da soli stranieri, dove poco più di una famiglia su 10 vive in una casa di proprietà).

### La povertà assoluta tra le famiglie in affitto nel 2021

L'incidenza di povertà assoluta è maggiore tra le famiglie che vivono in affitto. Nel 2021, le oltre 889mila famiglie povere in affitto corrispondono al 45,3% di tutte le famiglie povere, con un'incidenza di povertà assoluta pari al 18,5%, contro il 4,3% di quelle che vivono in abitazioni di proprietà.

L'incidenza di povertà assoluta delle famiglie dove sono presenti minori sia pari al 28,2% se la famiglia è in affitto, contro il 6,4% di quelle che posseggono una abitazione di proprietà e il 13,1% delle famiglie in usufrutto o in uso gratuito.

### Le condizioni abitative e il problema del sovraffollamento

Oltre il 70% delle famiglie italiane risiede in immobili costruiti prima del 1990 e oltre una famiglia su dieci vive in abitazioni precedenti al 1950.

Nel 2021, la presenza di strutture danneggiate (tetti, soffitti, finestre o pavimenti) riguarda l'11,1% delle famiglie residenti, mentre il 13,7% lamenta problemi di umidità nei muri, nei pavimenti, nei soffitti o nelle fondamenta.

Il tasso di sovraffollamento rappresenta un indicatore di particolare rilevanza nell'analisi della qualità delle condizioni abitative delle famiglie: esso è definito come la percentuale di famiglie che non dispongono di un numero di stanze adeguato alla loro composizione.

A livello nazionale, le famiglie che vivono in tale condizione sono il 20,2% del totale, con valori particolarmente elevati per le famiglie in affitto (35,6%).

Il tasso di sovraffollamento risulta particolarmente elevato nelle coppie con figli minori (38,3%) e nelle famiglie monogenitore con figli minori (46,3%); nel complesso, quattro famiglie su dieci con almeno un minore vivono in un'abitazione sovraffollata (quasi due famiglie su tre quando i minori sono tre o più). Inoltre una famiglia di stranieri su due vive in tale condizione (48,1%), contro il 17,3% delle famiglie composte da soli italiani.

Occorre comunque considerare che il tasso di sovraffollamento osservato in Italia, misurato sul numero degli individui, è superiore a quello medio dell'Ue. Nel 2020, la percentuale di individui che non dispongono di un numero di stanze adeguato alla composizione della famiglia è infatti pari al 26,1% nel nostro Paese, rispetto al 17,5% dell'Ue27 e al 13,3% dell'area euro.

#### Le spese per l'abitazione le difficoltà nel farvi fronte

Le spese per l'abitazione (condominio, riscaldamento, gas, acqua, altri servizi, manutenzione ordinaria, elettricità, telefono, affitto, interessi passivi sul mutuo) rappresentano una parte significativa del bilancio familiare e possono incidere soprattutto sulle capacità di spesa delle famiglie meno abbienti. L'incidenza delle spese per l'abitazione è ovviamente più alta per le famiglie in affitto, arrivando a quasi un terzo del loro reddito (27,9%).

Le situazioni considerate di maggiore vulnerabilità (ossia quelle in cui il rapporto tra le spese per l'abitazione e il reddito appare particolarmente elevato) si individuano così tra le persone sole (17,6%), in particolare quelle fino a 34 anni di età (24,9%), tra le famiglie monogenitori con figli minori (17,6%) e tra le giovani coppie senza figli (14,6%). Le condizioni si fanno meno critiche per le coppie senza figli e quelle con figli adulti. Elevata è anche l'incidenza per le famiglie composte da soli stranieri (25,9%).

Un indicatore di interesse è rappresentato dalla quota di famiglie in sovraccarico, ovvero con una quota di spese per l'abitazione sul reddito disponibile uguale o superiore al 40%. Quasi 2 milioni e 500 mila famiglie (9,9% del totale) si trovano in queste condizioni. In particolare, emerge la situazione delle famiglie con reddito netto equivalente inferiore al primo quintile della distribuzione (36,6%) e, certamente, di quelle in affitto (32,3%). Rispetto alla tipologia familiare, valori elevati di questo indicatore si osservano di nuovo per le persone sole (18,3%) – in particolare quelle con meno di 35 anni (30,8%), a conferma delle difficoltà incontrate dai più giovani – e per le famiglie monogenitori con figli minori (16,6%). Il problema si accentua, in particolare, per le famiglie di soli stranieri (31,8%).

Ulteriore conferma delle condizioni di difficoltà osservate per alcuni segmenti della popolazione viene dalla percentuale di famiglie che riferiscono di essersi trovate almeno una volta, nel corso del 2021, in arretrato con il pagamento delle spese per le utenze domestiche, l'affitto o le rate del mutuo (a livello nazionale rispettivamente il 6,2%, 9,4% e 2,7% delle famiglie). Il ritardo nei pagamenti delle spese per la casa si associa alla loro incidenza sul reddito disponibile: la quota di famiglie in ritardo coi pagamenti è più elevata nel quinto più povero, dove il 13,5% delle famiglie è in arretrato con le utenze (rispetto al 2% del quinto più ricco), il 16,3% delle famiglie che pagano un affitto è in arretrato con il pagamento e il 9,4% delle famiglie che hanno contratto un mutuo è in difficoltà con la rata.

In questo particolare e difficile contesto anche Acer Modena, come tutti gli enti che si occupano di politiche abitative pubbliche e edilizia popolare, è chiamata ad operare in

stretta sinergia con la Regione e gli Enti territoriali preposti alla programmazione ed al controllo.

Il 55% dei nostri utenti si colloca nella fascia minima dell'ISEE con canone medio mensile di poco più di 90 euro: ciò significa che un'alta percentuale di utenti dell'edilizia sociale vive in alloggi i cui costi complessivi non sono sostenibili.

La situazione si è aggravata, poi, nel corso del 2022 a causa del forte aumento dei costi dell'energia e del, conseguente, c.d. "caro bollette".

Povertà economica che genera povertà sociale, come impossibilità di accedere in modo adeguato dignitoso ai servizi, in questo caso abitativi, e che ora conduce alla c. d. povertà energetica, condizione per cui le famiglie non riescono, nelle proprie abitazioni, ad accedere all'energia e quindi al riscaldamento, all'illuminazione ed al raffrescamento, in modo adeguato alle loro necessità.

Il patrimonio di informazioni di cui ACER e i Comuni dispongono rappresenta una potenzialità fondamentale per favorire lo sviluppo di nuovi servizi alla persona e all'abitare sostenibile, orientati a contrastare i fenomeni di morosità e povertà energetica e favorire una crescita sociale ed economica equa.

Per contrastare questi fenomeni sono state individuate alcune linee di intervento come: investimenti per l'efficienza energetica degli edifici, autoproduzione e autoconsumo di energia elettrica e presa in carico delle persone più fragili per favorire processi di inclusione e coesione sociale necessari allo sviluppo di iniziative di condivisione di beni e servizi di prossimità, nonché fornire servizi efficienti ed efficaci di prossimità a basso costo (servizi alla persona, servizi di noleggio, cessione beni usati, servizi energetici, beni ecocompatibili e sconti su beni nuovi).

In questo contesto, la costruzione di una comunità, che dovrebbe coincidere con lo sviluppo delle Comunità energetiche, diventa fondamentale laddove i partner sono i cittadini, le imprese, le istituzioni del territorio e il Terzo settore.

Per favorire la coesione e l'inclusione sociale, da cui si può generare una comunità unita ed efficiente, occorre lavorare sulla cura e la gestione degli spazi pubblici interni ed esterni come luoghi di socialità, e favorire attività di portierato sociale, spingendo sulla partecipazione e la condivisione delle scelte tra gli abitanti, insistendo sulla conoscenza e rispetto delle regole condominiali.

L'edilizia residenziale pubblica in Italia ospita circa 1,4 milioni di inquilini (di cui 87,2% italiani e 12,8% stranieri).

Del parco edilizio disponibile più del 50% degli edifici sono stati costruiti prima del 1980, nel corso dei 40 anni e oltre di vita, nella maggior parte degli immobili non sono mai stati effettuati interventi significativi di riqualificazione.

Un recente studio Nomisma-FederCasa ha analizzato la criticità degli strati più fragili della popolazione e lo stato degli edifici della Edilizia Residenziale pubblica.

Le conclusioni emerse sono:

- la necessità di riadattare edifici esistenti dei Comuni, non utilizzati, da mettere a disposizione delle nuove assegnazioni;
- l'esigenza di riqualificare per ridurre il rischio sismico ed incrementare l'efficienza energetica;
- la proposta di una rigenerazione urbana ed edilizia residenziale pubblica.

Proprio la rigenerazione urbana e nuova residenzialità sono state oggetto di dibattito in occasione del convegno di FederCasa a Roma del 29 marzo u.s.

In quella sede è stata sottolineata l'importanza di FederCasa anche per il potenziale contributo a favore della rigenerazione urbana, intenzionata a puntare soprattutto sulla

capillarità e sulla diffusione sul territorio nazionale, forte dell'esperienza in ambito sociale, architettonico ed urbanistico, ma soprattutto sul ruolo attivo nei processi di coesione sociale, quale aspetto imprescindibile della rigenerazione urbanistica.

Le principali sfide gestionali che le aziende di edilizia residenziale pubblica devono affrontare oggi, in una prospettiva nazionale, sono legate ai forti cambiamenti sociali del nostro tempo.

Molte persone che vivono nelle case popolari nelle città italiane non solo hanno un reddito basso, ma appartengono anche alla fascia socialmente più debole: senza lavoro stabile, colpiti dalla disoccupazione, con bassi livelli di istruzione, più spesso malati, con un accesso insufficiente alle cure, gravati da solitudine emotiva, impreparati all'invecchiamento, esposti all'abbandono.

Le associazioni edilizie, nate per fornire alloggi ai lavoratori, oggi devono gestire un patrimonio abitativo che invecchia più rapidamente di quanto sia possibile mantenere e rinnovare, per gruppi sociali con esigenze complesse e diverse.

La sostenibilità, per rendere gli edifici sostenibili, una delle maggiori sfide future è rappresentata da come costruiamo e con quali materiali lo facciamo.

Le sfide climatiche ed ecologiche che si pongono all'ambiente costruito, e al settore edilizio in particolare, rendono necessario ampliare i confini dell'azione umana e passare dal punto di vista tradizionale, concentrato su progettazione, produzione e realizzazione, al calcolo dell'intero ciclo di vita.

Occorre che gli inquilini sentano le Aziende non tanto come controparte, quanto come compagne. Pensiamo ad applicazioni informatiche facili da mettere nelle mani degli utenti, dotate di caratteristiche tali da adeguarsi a persone talora deboli non soltanto sul piano economico, ma anche per ragioni di età, salute e scolarità.

Questa tematica non è nemmeno lontana né eccentrica rispetto all'argomento "legalità". L'esperienza dimostra che molti conflitti sono frutto della mancanza di comunicazione o di una comunicazione difettosa.

L'Italia è il Paese europeo con la quota più elevata di abitazioni di proprietà privata, con solo il 4% di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), contro una media del 20% a livello europeo.

L'attuale offerta di ERP è dunque totalmente insufficiente per rispondere alle crescenti esigenze abitative del nostro Paese, aggravate dalla pandemia di Covid-19, che ha portato ad un aumento dell'intensità della povertà assoluta, a conferma dei massimi storici toccati nel 2020, e ad un inasprirsi della povertà energetica.

**L'abitare sociale deve essere inteso come processo e come leva per ottenere una maggiore equità. Gli obiettivi, come già richiamato, sono molteplici:**

- **valorizzare gli immobili,**
- **progettare spazi adeguati al contesto,**
- **promuovere stili di vita sani,**
- **favorire la rigenerazione urbana,**
- **contrastare la povertà energetica e l'isolamento sociale,**
- **gestire in modo ottimale gli immobili,**
- **migliorare gli impatti ambientali.**

Non abbiamo finora registrato effetti fortemente negativi della pandemia sull'andamento dei pagamenti dei canoni; si registra sì un aumento della morosità ma meno consistente di quello temuto.

Siamo, invece, fortemente preoccupati per gli effetti del "caro-bollette". L'Italia e l'Europa si trovano ad affrontare un'impennata dei costi di energia senza precedenti, concomitante ad una crisi energetica causata da vari fattori: aumento notevole della domanda dopo una importante contrazione dovuta alla pandemia, carenza di gas in Europa a causa delle sanzioni alla Russia, contrazione della produzione idroelettrica a causa delle ridotte precipitazioni ecc...

Vi è quindi il rischio che la "povertà energetica" aumenti in Italia in modo esponenziale; secondo i recenti dati pubblicati da Eurostat, i poveri energetici sono 1 su 4 in Europa e 1 su 6 in Italia.

Il timore è quindi che i nostri utenti che rappresentano le categorie economicamente più deboli della popolazione si trovino a non poter sostenere il caro energetico, gli affitti e i costi di gestione condominiali.

In questo scenario, certamente non facile, Acer Modena ha comunque chiuso l'esercizio 2022 con risultati positivi, in linea con il Bilancio Preventivo.

Rinnovo i ringraziamenti a tutti i Dipendenti, ai nostri Utenti e anche a Voi, rappresentanti degli Enti Locali Modenesi.



## ANALISI ATTIVITA' SVOLTE NELL'ESERCIZIO E LORO ANDAMENTO

Ricordando che le ACER svolgono, quali compiti istituzionali, le seguenti attività:

- la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi di ERP, e la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- la fornitura di servizi tecnici, relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi;
- la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui le agenzie per la locazione e le altre iniziative quali accertamento dei requisiti soggettivi degli utenti delle abitazioni;
- la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione;
- attività legali inerenti il recupero crediti e la tutela della proprietà (solleciti, piani di rientro/rateizzazioni, ingiunzioni, sfratti, decadenze, ecc.).

Come noto le problematiche abitative colpiscono soprattutto le categorie più deboli e vulnerabili della società: giovani, disoccupati, lavoratori con bassi salari, immigrati, famiglie monogenitoriali, persone con disabilità fisica, anziani che vivono spesso in alloggi non adatti alle loro esigenze.

Nella tabella riportata di seguito sono rappresentati, prima per professione e poi per reddito, gli Utenti dei servizi gestiti da ACER Modena con raffronto dati degli ultimi quattro anni, compreso il confronto dei canoni medi applicati:

Analisi composizione utenza per professionalità in %	2019	2020	2021	2022
Pensionati	21,25%	20,37%	19,54%	18,88%
Dipendenti e assimilati	22,74%	22,74%	22,94%	24,47%
Studenti	19,05%	19,04%	19,66%	19,51%
Disoccupati – cassaintegrati	18,25%	18,86%	19,33%	17,28%
Casalinghe	8,55%	8,54%	8,48%	8,38%
Altro	10,16%	10,46%	11,05%	11,48%

Limite reddito ISEE (€) ANNO 2020	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.500,00	3.163	55,89%	91,68
Da 7.500,00 a 17.154,30	1.972	34,85%	193,65
Da 17.154,31 a 24.016,00	281	4,97%	325,81
Maggiore di 24.016,00	113	2,00%	316,89
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	95	1,68%	323,26
ISEE Non Presente (**)	35	0,61%	109,1
<b>TOTALE</b>	<b>5.659</b>	<b>100%</b>	<b>147,35</b>

NUOVI LIMITI REDDITO ISEE (€) dato rilevato per il MESE DI DICEMBRE 2021	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.620,00	3.116	55,05%	94,43
Da 7.620,01 a 17.428,46	2.004	35,41%	190,77
Da 17.428,47 a 24.400,26	283	5,00%	316,27
Maggiore di 24.400,26	116	2,05%	327,05
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	104	1,84%	322,03
ISEE Non Presente (**)	37	0,65%	117,13
<b>TOTALE</b>	<b>5.660</b>	<b>100%</b>	<b>148,73</b>

NUOVI LIMITI REDDITO ISEE (€) dato rilevato per il MESE DI DICEMBRE 2022	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.620,00	3.204	56,61%	94,62
Da 7.620,01 a 17.428,46	1.952	34,49%	192,06
Da 17.428,47 a 24.400,26	288	5,09%	317,13
Maggiore di 24.400,26	102	1,80%	328,3
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	78	1,38%	310,14
ISEE Non Presente (**)	36	0,64%	78,63
<b>TOTALE</b>	<b>5.660</b>	<b>100%</b>	<b>146,63</b>

(\*) Trattasi di Nuclei che non hanno presentato la dichiarazione ISEE a cui pertanto è stato applicato un Canone Maggiorato per carenza documentazione giustificativa per l'applicazione di un canone di "favore"

(\*\*) Trattasi di Nuclei che pur non avendo presentato la dichiarazione ISEE non si vedono applicato un Canone Maggiorato in quanto hanno diritto ad agevolazioni dovute a situazioni attestata dai servizi sociali

Dal confronto delle due tabelle precedenti si evidenzia come la fascia con reddito più basso risulta incrementata e di conseguenza risulta diminuito il canone medio complessivo con evidenti riflessi sulla gestione economica e finanziaria della nostra attività.

Acer Modena come gestore di un servizio pubblico, quale è il "servizio abitativo" è in continuo contatto con i suoi utenti anche attraverso "Sportelli U.R.P."

Tale modalità di interfaccia ha subito notevoli cambiamenti a causa della Pandemia da Covid-19. Questa, se da un lato ha ridotto gli accessi agli sportelli anche per osservanza delle norme sul "lockdown", ha portato ad interagire con gli utenti prevalentemente con mezzi telefonici e informatici.

La tabella sottostante riporta i dati relativi agli accessi agli sportelli negli ultimi quattro anni:

Accessi sportelli URP	2019	2020	2021	2022	Var. % 2021-2022
Contratti	1.731	739	544	566	4,0%
Manutenzione	2.210	475	65	62	-4,6%
Condomini	702	139	14	19	35,7%
Canone	2.371	605	77	84	9,1%
Legale	1.411	679	494	547	10,7%
<b>Totale accessi SEDE</b>	<b>8.425</b>	<b>2.637</b>	<b>1.194</b>	<b>1.278</b>	<b>7,0%</b>
Accessi sportelli decentrati	2.544	1.110	818	1.068	30,6%
<b>Totale accessi</b>	<b>10.969</b>	<b>3.747</b>	<b>2.012</b>	<b>2.346</b>	<b>16,6%</b>



Accessi agli sportelli decentrati	2019	2020	2021	2022
Carpi	565	194	176	306
Mirandola	433	175	190	223
Sassuolo	280	102	70	168
Pavullo	195	62	85	132
Vignola	136	103	89	96
Castelfranco Emilia	324	192	72	50
Fiorano Modenese	264	61	20	54
Altri	347	221	116	39
<b>Totale accessi</b>	<b>2.544</b>	<b>1.110</b>	<b>818</b>	<b>1.068</b>

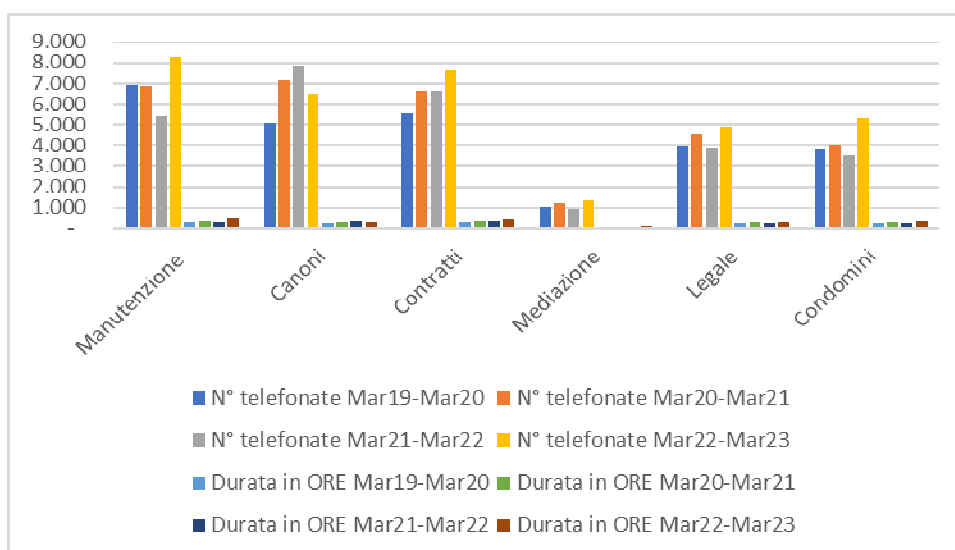
I dati esposti evidenziano che l'accesso "fisico" agli sportelli, soprattutto a quelli della sede di Modena, ha avuto una riduzione di oltre il 60% nel 2020, a causa della pandemia (lockdown e maggior regolamentazione degli accessi nei periodi di apertura degli sportelli al pubblico); nel 2021 anche se i periodi di apertura al pubblico sono stati superiori rispetto al 2020 la riduzione dei flussi di persone ha continuato a ridursi, ciò per il fatto che molti, avendo realizzato che diverse richieste potevano essere soddisfatte con modalità alternative allo spostamento fisico (posta elettronica, assistenza telefonica) hanno trovato utile questa nuova modalità.

La realizzazione del nuovo portale web di Acer, in corso di elaborazione, consentirà di aumentare questa possibilità da parte degli utenti di relazionarsi da remoto con gli uffici di Acer attraverso l'implementazione della documentazione e delle procedure, anche di pagamento, effettuabili online.

Da un punto di vista operativo per Acer vi è stato un impegno anche maggiore nella gestione delle telefonate che in una prima fase pervenivano con orari dilatati rispetto a quelli "definiti" degli sportelli.

Il confronto telefonico consente anche di effettuare dei "filtri" dando appuntamento presso gli sportelli solo quando non ci sono possibilità di soluzione della problematica per via telefonica o telematica (es. Firmare documenti, problematiche linguistiche, ecc.).

Di seguito riportiamo una evidenza grafica di come è variato il numero delle telefonate in alcuni uffici preposti a servizi principali di interesse degli utenti e l'assorbimento di tempo dedicato da parte del personale in Ore; negli ultimi quattro esercizi a partire dal 2019:



Molti sono i sopralluoghi e le verifiche presso gli alloggi gestiti effettuati da parte del personale Acer, sia per richieste da parte degli utenti per sopraggiunte necessità di vario genere (soprattutto richieste di interventi manutentivi, problemi condominiali ecc.) sia per monitoraggi attivati da Acer stessa.

Di seguito mostriamo una sintesi comparativa di alcuni interventi, svolti nell'ultimo quadriennio:

Verifiche effettuate per	2019	2020	2021	2022
Nuove assegnazioni	460	221	340	306
Cambi	154	84	79	81
Aspetti condominiali	430	380	322	412
Rilievo parabole e relativa verbalizzazione	49	29	24	5
Verbalizzazione occupazione spazi comuni	26	15	13	2
Presenza abusivi	49	8	30	41
Ufficio Legale/Abbandono alloggio	78	61	95	53
Uso scorretto parti comuni	214	155	131	146
Ufficio Legale/Consegna avvisi di sfratto e ritiro effetti personali a seguito di sfratti / decadenze			14	69
Lettere di richiamo al rispetto dei regolamenti condominiali	594	686	238	335

Se la gestione dell'URP ha subito modifiche in questi ultimi anni, l'attività di gestione amministrativa dei condomini è proseguita in modo quasi regolare, avvalendosi della possibilità di svolgere riunioni in remoto tramite audio-video collegamenti.

Di seguito alcuni dati riferiti agli ultimi quattro anni relativi ai condomini gestiti e/o controllati da Acer, c.d. condomini misti con amministratori esterni nei quali siamo chiamati in causa come proprietari/gestori di unità abitative:

GESTIONI CONDOMINIALI	2019	2020	2021	2022
Fabbricati con almeno un alloggio in gestione	802	801	804	804
Fabbricati con solo alloggi di proprietà dei comuni	367	363	366	367
Fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio)	70	66	65	65
Fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	152	125	132	138
Numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	1.708	1.626	1.699	1.969
Condomini o fabbricati con autogestioni autonome	135	138	132	166
Condomini o fabbricati gestiti da terzi (Amm.ri privati)	528	546	564	506
Bilanci condominiali esterni (verificati da ACER)	502	412	402	510
Assemblee Condominiali seguite direttamente da ACER	196	289	262	305

Oltre l'aspetto puramente amministrativo e di monitoraggio degli alloggi, l'aspetto della mediazione sociale è tema tenuto in ampia considerazione. Due dipendenti svolgono azioni di *accompagnamento all'abitare* dei nuovi residenti, attività di sostegno agli utenti in difficoltà e di risoluzione delle conflittualità che insorgono in ambito condominiale; anche l'inserimento della figura di ispettore per la sorveglianza sulla tenuta degli alloggi e degli spazi condominiali sta dando notevoli miglioramenti nella gestione degli stessi.

La tabella sottostante evidenzia l'entità delle principali attività svolte da questa funzione:

MEDIAZIONE SOCIALE	2019	2020	2021	2022
Utenti seguiti a Modena in collab. con i Poli Sociali	61	76	73	86
Utenti seguiti in provincia	75	19	59	62
Totale situazioni individuali seguite	136	95	132	148
Situazioni collettive (condominiali) seguite	36	4	43	44
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	3	0	1	2

Le politiche abitative della Regione Emilia-Romagna sono finalizzate ad accrescere l'offerta di alloggi da assegnare, ai soggetti e alle famiglie meno abbienti, a canoni più bassi di quelli di mercato attraverso diverse forme contrattuali.

Acer Modena svolge altre attività a latere dei contratti di servizio con i progetti di **Agenzia Casa: Alloggi in Garanzia e Affitto Casa Garantito**.

I principali due progetti:

Alloggi in Garanzia (AiG) rivolto essenzialmente a nuclei familiari con forti problematiche economiche, di integrazione sociale o anche di emergenza abitativa contingente;

Affitto Casa Garantito (ACG) rivolto ad una utenza di famiglie in grado di provvedere con buon grado di autonomia alla conduzione e ai costi di un'equa locazione;

In Alloggi in Garanzia l'ente ACER sottoscrive il contratto di locazione con il proprietario privato e subaffitta a nuclei familiari indicati dai vari Enti (Comuni/Unione), generalmente trattasi di nuclei seguiti dai Servizi sociali.

Con il progetto ACG Acer funge da intermediario tra inquilino e proprietario che ha possibilità di scelta dell'inquilino e garantisce per conto del Comune una certa somma a fronte delle insolvenze dello stesso inquilino.

Di seguito alcuni numeri riferiti agli ultimi quattro anni:

Affitto Casa Garantito	2019	2020	2021	2022
Unione Terre d'Argine	55	51	50	46
Unione del Sorbara	3	3	3	2
Castelfranco Emilia	2	1	1	0
Mirandola	1	1	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>54</b>	<b>48</b>

Alloggi in Garanzia	2019		2020		2021		2022	
	Contratti Attivi	Alloggi	Contratti Attivi	Alloggi	Contratti Attivi	Alloggi	Contratti Attivi	Alloggi
Unione Terre d'Argine	11	12	10	12	8	12	15	11
Unione del Sorbara	11	11	10	11	10	11	12	11
Fiorano Modenese	21	28	21	25	26	27	24	28
Maranello	13	16	13	16	12	15	16	14
Formigine							1	1
Sassuolo							46	42
<b>TOTALE</b>	<b>56</b>	<b>67</b>	<b>54</b>	<b>64</b>	<b>56</b>	<b>65</b>	<b>114</b>	<b>107</b>

Risulta evidente dalla tabella che il considerevole aumento nel 2022 degli appartamenti gestiti è stato determinato dalla presa in gestione dei servizi del Comune di Sassuolo e dalla nuova locazione a Formigine, andando ad aumentare la presenza nel Distretto Ceramico.

La Regione Emilia-Romagna ha promosso con DGR n. 1686/2022 il Programma "**Patto per la Casa**": rivolto a cittadini che si pongono in una fascia di reddito medio-bassa: una fascia intermedia, composta da giovani coppie, famiglie numerose o con un solo genitore, anziani, disabili, stranieri o persone che lavorano in modo precario e che faticano a permettersi una casa in affitto a prezzo di mercato ma che non hanno i requisiti per poter ottenere le case di edilizia residenziale pubblica (Erp). Questa possibilità di accesso al mercato immobiliare ha anche lo scopo di incentivare la formazione di soggetti in grado di gestire la locazione di detti alloggi, sia sotto il profilo immobiliare, che sotto quello sociale.

Altro obiettivo dichiarato del programma è quello di favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente non utilizzato.

Il Patto per la casa regionale ha proposto forme di gestione molto simili alle sopra citate AiG e ACG, offrendo finanziamenti alle Unioni interessate e proponendo anche azioni integrative, per favorire quanto più possibile la locazione da privati.

A questo proposito ACER Modena ha intrapreso una verifica delle Convenzioni in corso con le Unioni terre d'Argine, del Sorbara e Distretto Ceramico, per uniformarle agli schemi regionali. L'obiettivo è quello di avere un unico sistema di gestione, per tutto il territorio provinciale, indipendentemente dal fatto che sia finanziato dalla Regione.

Altre Unioni del territorio modenese hanno manifestato interesse ad avviare il patto per la casa sui rispettivi territori. Nel corso del 2023 sia le verifiche che le possibilità di nuove convenzioni saranno attentamente vagliate da ACER.

Poiché si sta registrando la tendenza da parte dei Comuni, di utilizzare il modello "alloggio in Garanzia" per affrontare le emergenze abitative dei rispettivi territori, ACER sta approntando uno schema di convenzione e un modello operativo per la specifica gestione di appartamenti finalizzati all'emergenza, quindi a progetti finalizzati al sostegno urgente e temporaneo di nuclei familiari in carico ai Servizi Sociali e con requisiti economici minimi.

Per quanto riguarda le attività conseguenti al SISMA del Maggio 2012 ACER fu investita dell'impegno di alloggiare nuclei con abitazione danneggiata in attesa di ricostruzione, soprattutto reperendo e utilizzando immobili di privati assegnati poi dai Comuni ai nuclei richiedenti. A distanza di 10 anni, seppur in modo marginale, l'attività è tuttora in corso.

ACER Modena sta ancora gestendo 47 nuclei familiari (circa 140 persone) per i quali il percorso di ripristino delle abitazioni è risultato particolarmente difficile (es.: disaccordi tra proprietari in un condominio, questioni di tipo ereditario sull'immobile, fallimenti di aziende nei cantieri in corso d'opera, vincoli storici e culturali per gli edifici siti nei centri storici, importanti problemi strutturali rilevati sulle fondamenta dell'immobile da risistemare, incombenza di vicine strutture da mettere in sicurezza quali campanili, chiese, antiche mura, ecc.); per tali motivi, ad oggi il 14% dei nuclei affidati ad ACER è ancora in attesa di sistemazione mentre l'86% (283 nuclei corrispondenti a circa 850 persone) è rientrato nella propria abitazione.

## **MANUTENZIONI E ACCESSO AI FINANZIAMENTI PUBBLICI**

La gestione delle Manutenzioni comprende le attività tecnico-amministrative necessarie all'esecuzione degli interventi per: Ripristino Alloggi, Manutenzione Ordinaria,

Manutenzione Straordinaria e Programmi di Investimento (attività di programmazione e pianificazione).

L'anno 2022 si caratterizza per il fenomeno cosiddetto "**caro materiali**" che ha condizionato tutto il mondo dell'edilizia registrando aumenti del costo dei materiali (materie prime e semilavorati) anche del 40%. Il fenomeno determinato in particolare dal sistema "superbonus 110%" e aggravato dalla guerra in Ucraina determinato da un eccesso di domanda di materiali e manodopera oltre all'innalzamento dei prezzi dell'energia ha generato un aumento dei prezzi mai avuto negli ultimi 20 anni.

A questo fenomeno occorre aggiungere quello della "**saturazione del mercato dell'edilizia**" dovuto all'impennata della domanda di realizzazione di lavori e di opere, soprattutto di carattere manutentivo, generata in gran parte dagli elementi distorsivi presenti negli strumenti agevolativi, che ha portato ad una generale carenza di imprese e maestranze per la realizzazione degli interventi e ad un patologico allungamento dei tempi per la realizzazione di quest'ultimi.

Nonostante una contingenza particolarmente difficile Acer ha realizzato la gestione del patrimonio immobiliare garantendo la disponibilità di alloggi per l'assegnazione. L'incremento di spesa manutentiva per l'attività ordinaria è dovuto ad un aumento medio del 25% dei prezzi e del 15% per incremento degli interventi. La manutenzione straordinaria invece registra un calo di spesa dovuta in particolar modo alla assegnazione di fondi straordinari (Statali, Regionali, Pnrr, Fondo Complementare, Fondo sfitti, ecc.) nel corso del 2022 con conseguente attività di progettazione e che saranno realizzati nel 2023 con conseguente registrazione della relativa spesa.

La tabella che segue riepiloga l'entità delle manutenzioni relativamente agli ultimi 4 anni:

Speso per interventi di manutenzione in Euro	2019	2020	2021	2022
Manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	3.820.303	3.954.011	3.543.872	5.011.989
Manut. straordinaria impegni di anni precedenti	675.104	553.301	1.815.772	499.755
Manutenzione straordinaria anno corrente	885.496	1.265.472	676.686	403.362
<b>Totale</b>	<b>5.380.903</b>	<b>5.772.784</b>	<b>6.036.330</b>	<b>5.915.106</b>
Interventi per ripristino con fondi sisma 2012	1.564.509	2.155.733	1.331.421	398.570
<b>Manutenzione patrimonio di proprietà ACER</b>	<b>614.289</b>	<b>612.194</b>	<b>672.816</b>	<b>468.144</b>
<b>Totale</b>	<b>7.559.701</b>	<b>8.540.711</b>	<b>8.040.567</b>	<b>6.781.820</b>

L'attività straordinaria di manutenzione, finanziata extra budget con fondi regionale e/o statali, anche nel corso del 2022 è stata particolarmente intensa per l'attivazione dei piani nazionali PNRR e PNC (Piano Nazionale Complementare al Pnrr). In particolare la loro specificità amministrativa imposta da dispositivi nazionali ha comportato un notevole impiego di energie con i singoli Comuni ed Unioni beneficiari dei fondi per la definizione sia dei progetti sia dei rispettivi ruoli. Gli interventi da PNC riguardano interi edifici programmati su bando regionale in numero di 19 su 12 Comuni diversi, tre dei quali arrivati a progetto esecutivo, mentre gli interventi da PNRR riguardano progetti sociali mediante il ripristino di singoli alloggi ex ERP sparsi all'interno del patrimonio gestito.

Tutte le attività da PNC e PNRR sono gestite in convenzione dedicata con Comuni ed Unioni di Comuni.

BENEFICIARIO	FONTE DI FINANZIAMENTO	INDIRIZZO	STATO di Attuazione
COMUNE DI SOLIERA	PNC	VIA GRANDI	IN CORSO
COMUNE DI MODENA	PNC	VIA UCCELLIERA	IN CORSO
COMUNE DI NONANTOLA	PNC	VIA SERTORIO	IN CORSO
COMUNE DI MODENA	PNRR	VIA FLEMING 11 + VIA STOPPANI 40	IN CORSO
COMUNE DI MODENA	PNRR	5 ALLOGGI VARI	IN CORSO
UNIONE DEL SORBARA	PNRR	VIA TIRRENO CASTELFRANCO VIA PROVINCIALE OVEST NONANTOLA VIA DELLA PACE - BASTIGLIA	IN CORSO
UNIONE DISTRETTO CERAMICO	PNRR	VIA STRADI - MARANELLO VIA BARBOLINI - SASSUOLO	DA ATTIVARE
UNIONE DEL FRIGNANO	PNRR	VIA NUVOLARI	DA ATTIVARE
UNIONE AREA NORD	PNRR	VIA BONACATTI	DA ATTIVARE

Nel 2022 sono continuate, solamente per gli alloggi sfitti, sia le progettazioni che le esecuzioni lavori straordinari autorizzati dagli Enti proprietari all'interno dei Piani di manutenzione finanziati con i residui canoni delle gestioni ERP/ERS effettuate da ACER.

L'utilizzo di altri finanziamenti pubblici emessi a sostegno di lavori di manutenzione straordinaria o nuove costruzioni, come evidenziato nella tabella seguente ha subito una riduzione in termini di valore assoluto, ciò a seguito della difficoltà ad eseguire le opere a causa della particolare congiuntura economica che ha portato all'aumento dei prezzi, della difficoltà di reperimento del materiale edile e della conseguente difficoltà delle imprese nella realizzazione degli interventi nel rispetto dei tempi originariamente pattuiti.

Inoltre l'attività relativa al finanziamento regionale di alloggi sfitti ha visto, rispetto allo scorso anno, lo slittamento delle spese al 2023.

I finanziamenti ancora attivi sono di seguito riportati.

Finanziamenti in Euro	2019	2020	2021	2022
Lg.457/77	-	10.183	27.495	580
Lg.513/77	-	24.337	16.546	59.522
D.R.1297/15 Lettera A	-	1.317	61.290	29.952
D.R.1297/15 Lettera B	870.948	2.125.558	202.456	- 6.109
D.R.1019/2020		377.018	1.112.373	22.836
D.R.1276/2021			73.816	1.588.106
<b>Totale utilizzo</b>	<b>870.948</b>	<b>2.538.413</b>	<b>1.493.976</b>	<b>1.694.887</b>

Si evidenzia che le attività di manutenzione vengono sostenute con anticipi finanziari effettuati da Acer e che solo a conclusione e rendicontazione dei lavori si ottiene la regolare erogazione dei finanziamenti.

Per gli importi incassati nel 2022 si rimanda alla Nota Integrativa nella parte "Altre Informazioni".

Purtroppo vi sono ancora alloggi vuoti per inagibilità e/o ricostruzione causa sisma 2012.

Sono al 2022 n. 28 (al 31/12/2018 erano 59 mentre nel 2014 erano 132) così distribuiti:

- n. 8 in via Da Vinci e Montegrappa a Finale Emilia (in fase di progettazione);
- n. 5 a Cortile di Carpi (edificio demolito e progettato, appalto affidato);
- n. 6 in via Menotti a Piumazzo (edificio demolito con progettazione eseguita, appalto affidato);
- n. 9 in via 1° Maggio a Cavezzo (edificio demolito ora ricostruito in disponibilità al 2023);

Altri 27 alloggi ERP vuoti destinati alla demolizione per altri motivi sono in Fiorano - Via Poliziano 15, 17, 19.

### Fondo Straordinario Per Ripristino Alloggi

Nel corso del 2020 la Regione Emilia Romagna con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 22/2020 ha attivato un programma triennale per il recupero di alloggi ERP sfitti, assegnando con DGR 1019/2020 al territorio modenese Euro 1.179.000,00 oltre ad Euro 352.495,00 di cofinanziamento da residuo canoni, con il quale in 120 giorni sono stati eseguiti i lavori per la messa in disponibilità di 55 alloggi. Tale attività attuata mediante i contratti in essere di Accordo Quadro si è aggiunta al ripristino storico di circa 380 alloggi che nel corso del 2021 si è completata con l'assegnazione degli alloggi ripristinati.

Il programma è proseguito anche nel corso del 2022 in conseguenza della DGR 1276/2021 che rappresenta una seconda annualità del tutto analoga alla 1019/2020, con tempistiche piuttosto ristrette per l'effettuazione dei lavori (max 120gg) e tempi definiti anche per le assegnazioni (max 60 gg) per complessivi 60 alloggi ed Euro.1.741.000,00 di cui Euro 1.210.000,00 da finanziamento regionale ed Euro 531.000,00 di cofinanziamento da residuo canoni.

Il lavoro di ACER per la manutenzione degli alloggi lasciati liberi dai precedenti assegnatari determina una percentuale media di occupazione degli alloggi ERP pari a circa il 91%, pertanto gli alloggi sfitti per manutenzione o in attesa di assegnazione corrispondono a circa il 9% del totale; la situazione rappresentata al 31 dicembre dell'ultimo quadriennio nella tabella seguente suddivide gli alloggi per fase di sfittanza.

Il numero di alloggi ERP ritirati nel 2022 è stato complessivamente pari a 328 mentre quelli restituiti alle nuove assegnazioni e/o cambio è stato di 280.

Va evidenziato che alcuni alloggi per dislocazione o loro caratteristiche (dimensioni, altezza di piano) vengono difficilmente riassegnati.

Alloggi vuoti al 31/12 a destinazione ERP	2019	2020	2021	2022
In manutenzione SGP	48	53	46	29
Manutenzione in corso	124	107	134	165
Pratiche edilizie in corso	14	16	15	13
In disponibilità dei comuni per assegnazione	179	184	160	125
Sospeso x inagibilità	9	12	18	18
Sospeso per piano di investimento	194	187	197	239
Sospeso per piano vendita	18	21	24	24
Sospeso per pratiche legali	6	3	15	11
Sospeso per prevista demolizione	33	33	27	27
Sospeso per programma di ristrutturazione	54	19	23	26
<b>TOTALE</b>	<b>679</b>	<b>635</b>	<b>659</b>	<b>677</b>

Alloggi vuoti al 31/12 a destinazione ERS - Proprietà ACER	2020	2021	2022
Manutenzione in corso	22	20	21
Pronto per Assegnazione	30	25	17
Pratiche edilizie in corso			6
Sospeso per piano vendita	8	8	8
Sospeso per pratiche legali	1	1	1
Sospeso per programma di ristrutturazione	63	54	51
<b>Totale</b>	<b>124</b>	<b>108</b>	<b>104</b>

Per il 2022 il totale di alloggi in assenza di contratto è risultato pari a 677 e rappresenta il 9,22% dell'intero patrimonio ERP in gestione ad ACER.

Va evidenziato che gli alloggi in fase "Sospeso per piano di investimento" possono essere inseriti in manutenzione sulla base delle risorse di residuo canoni extra budget che devono essere preventivamente autorizzate dai singoli Enti proprietari in riferimento ai programmi annuali o triennali di investimento presentati periodicamente da ACER (sono gli alloggi classificati Fase 6).

### GESTIONE MOROSITA'

Il fenomeno della morosità rimane ancora molto rilevante nonostante tutte le attività messe in campo dall'ufficio legale. Riportiamo alcuni dati dell'ultimo triennio:

Azioni ufficio legale	2019	2020	2021	2022
Lettere sollecito inviate	2.768	3.037	2.860	2.431
Solleciti saldati	997	976	1.226	976
Solleciti parzialmente saldati o non saldati	1.771	2.061	1.634	1.455
Accordi di rateizzazione/riconosc. di debito iniziati nell'anno	549	433	406	454
N. sfratti per morosità	18	-	9	23
N. alloggi liberati per altri motivi (MO + PROV.)	18	9	17	17
Avvio procedimenti di decadenza per morosità Modena	60	72	66	68
N. provvedimenti di decadenza Comune di Modena	39	32	40	34
N. alloggi liberati con provvedimento di decadenza Modena	9	4	8	18
Azioni avviate per la liberazione dell'alloggio nei Comuni della Provincia + Acer (escluso Modena)	57	44	75	64
Azioni avviate di decadenza per abbandono (MO + PROV)	17	26	25	22
Azioni di decadenza per abbandono pendenti al 31/12 (MO + PROV)	23	29	30	18

La tabella che segue evidenzia l'incidenza e l'andamento della morosità, del fatturato e l'andamento della loro proporzione riferiti agli ultimi quattro anni:



Crediti per Canoni - Residuo al 31.12	2019	2020	2021	2022
<b>Canoni fatturati in Euro (Concessioni+Convenzioni)</b>	12.401.942	12.589.269	13.000.130	13.285.625
N. bolle emesse totali (concessione+convenzione)	77.018	76.280	76.402	76.461
% Variazione canoni rispetto Eserc. Precedente	0,8%	1,5%	3,3%	2,2%
Valore dei Crediti Vs Utenti al 31/12 (cumulati)	5.571.568	6.024.620	6.052.229	5.893.170
<b>Crediti maturati nell'anno</b>	1.459.214	1.656.813	1.558.508	1.439.262
<b>% crediti al 31/12, maturati nell'anno, sul fatturato</b>	<b>11,8%</b>	<b>13,2%</b>	<b>12,0%</b>	<b>10,8%</b>
<b>% variazione incassi sul fatturato annuo rispetto eserc. preced.</b>	<b>-8,5%</b>	<b>13,5%</b>	<b>-5,9%</b>	<b>-7,7%</b>
Morosità consolidata (crediti al 31.12 al netto quota maturata nell'anno)	4.112.354	4.367.807	4.493.722	4.453.909
Crediti incassati nell'anno in essere al 31.12 dell'esercizio precedente	1.402.926	1.194.702	1.532.582	1.387.872
<b>Incidenza Crediti Incassati nell'anno del residuo al 31.12 precedente</b>	<b>34,1%</b>	<b>27,4%</b>	<b>34,1%</b>	<b>31,2%</b>

Nella tabella successiva viene effettuato un confronto del primo trimestre, degli ultimi cinque anni da cui si può rilevare una sostanziale stabilità degli ultimi due anni con un incremento proporzionale a quello del fatturato.

Anni	Morosità iniziale	Δ Risp. Es. Preced.	%	Emesso I^ Trimestre	Δ Risp. Es. Preced.	%	Incassato al 21/03	Δ Risp. Es. Preced.	%	Morosità al 21/03	Δ Risp. Es. Preced.	%
2019	€ 8.372.366			€ 3.610.737			€ 2.875.990			€ 9.107.114		
2020	€ 8.580.194	2,5%		€ 3.616.815	0,2%		€ 3.184.892	10,7%		€ 9.012.117		
2021	€ 9.277.552	8,1%		€ 3.729.501	3,1%		€ 3.035.987	-4,7%		€ 9.971.065	10,6%	
2022	€ 9.445.794	1,8%		€ 3.750.387	0,6%		€ 3.415.407	12,5%		€ 9.780.774	-1,9%	
2023	€ 9.160.348	-3,0%		€ 3.847.345	2,6%		€ 3.474.770	1,7%		€ 9.532.923	-2,5%	

Nella lettura di tale tabella va tuttavia tenuto conto che i valori esaminati sono al netto dei crediti portati a perdite negli esercizi perché ritenuti irrecuperabili. Per gli ultimi due esercizi essi ammontano a circa 455 mila Euro (325 mila euro per il 2022 e circa 130 mila per il 2021).

Riveste una parte importante anche la gestione delle morosità delle spese condominiali, queste, infatti, ove non corrisposte neanche a fronte di solleciti da parte di Acer agli utenti, vengono corrisposte in conto anticipi, da Acer stessa, agli amministratori di condominio; consentendo così di poter far fronte alle spese di gestione del relativo condominio.

Insoluti per spese condominiali	2019	2020	2021	2022
Solleciti inviati agli utenti per morosità da spese condominiali	2.926	2.577	2.795	2.866
Pagamenti effettuati dagli utenti a seguito solleciti	789	679	785	820
Pratiche di liquidazione agli amministratori condominiali	2.267	1.974	2.092	2.028
<b>Entità spese condominiali Insolute relative ai Solleciti inviati nell'anno</b>	<b>728.828</b>	<b>719.635</b>	<b>815.166</b>	<b>1.016.669</b>
<b>Variazione Rispetto all'esercizio Precedente</b>	<b>2%</b>	<b>-1%</b>	<b>13%</b>	<b>25%</b>

È evidente l'incremento in termini di valori rispetto all'esercizio precedente, su tali importi ha influito certamente anche il caro bollette, in particolare in quei condomini che hanno il riscaldamento centralizzato.

### **GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Raggruppa le attività di gestione strategica del patrimonio immobiliare, sia di proprietà degli Enti Locali sia di proprietà di ACER, connesse al mantenimento in efficienza, alla loro valorizzazione ed adeguata redditività per le unità immobiliari non soggette a canone regolamentato (ERP).

Inoltre provvede agli aggiornamenti catastali, nonché alle pratiche per verifica caratteristiche di interesse storico architettonico presso la Soprintendenza ai Beni Artistici ed Architettonici.

L'assegnazione di alloggi di proprietà ACER a canone ERS è definita da specifico regolamento mediante bandi pubblici.

Di seguito alcuni dati riferiti all'ultimo triennio:

<b>Dati al 31/12</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Alloggi con più di 50 anni	2.999	3.027	3.112
Alloggi con più di 70 anni	1.793	1.822	1.842
Pratiche presentate	39	5	17
Planimetrie catastali	126	110	80
Contratti autorimesse	17	24	46
Pratiche estinzione diritto di prelazione	45	56	52

Tutto il patrimonio immobiliare gestito è coperto da assicurazione per danni il cui costo dell'anno è stato pari ad Euro 191.591 (Assicurazione globale fabbricati).

### **Politiche Energetiche Ed Ambientali**

Da diversi anni gli interventi sul patrimonio esistente sono caratterizzati dal miglioramento energetico mediante isolamento passivo degli involucri, sostituzione dei generatori di calore, installazione di impianti fotovoltaici.

Gli isolamenti a cappotto realizzati negli ultimi 10 anni hanno determinato almeno il salto di due classi energetiche con la conseguente riduzione media del consumo di 450 mc/anno di gas metano.

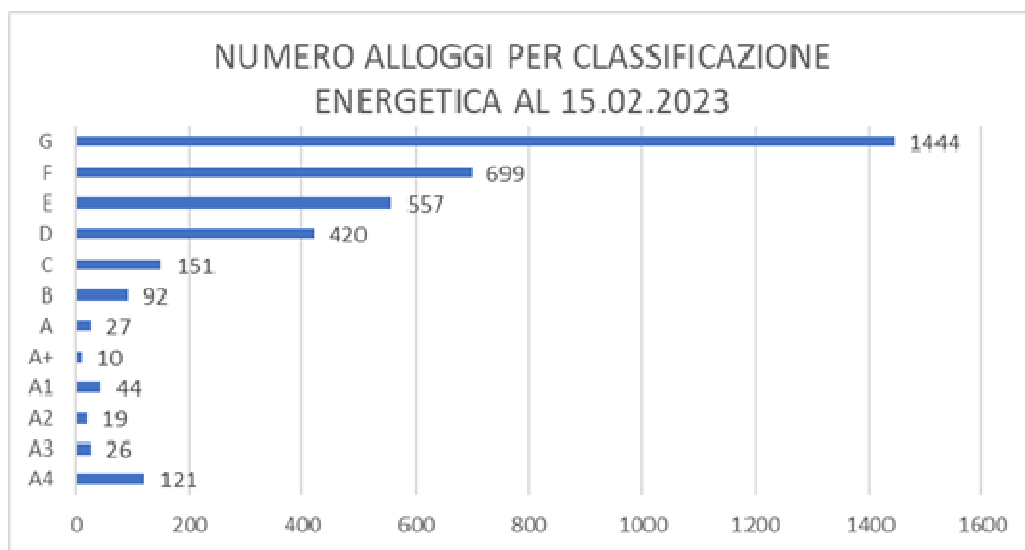
È da evidenziare inoltre che i nuovi fabbricati risultano adeguati alle normative vigenti in materia di risparmio energetico e raggiungono già all'origine i requisiti prestazionali richiesti.

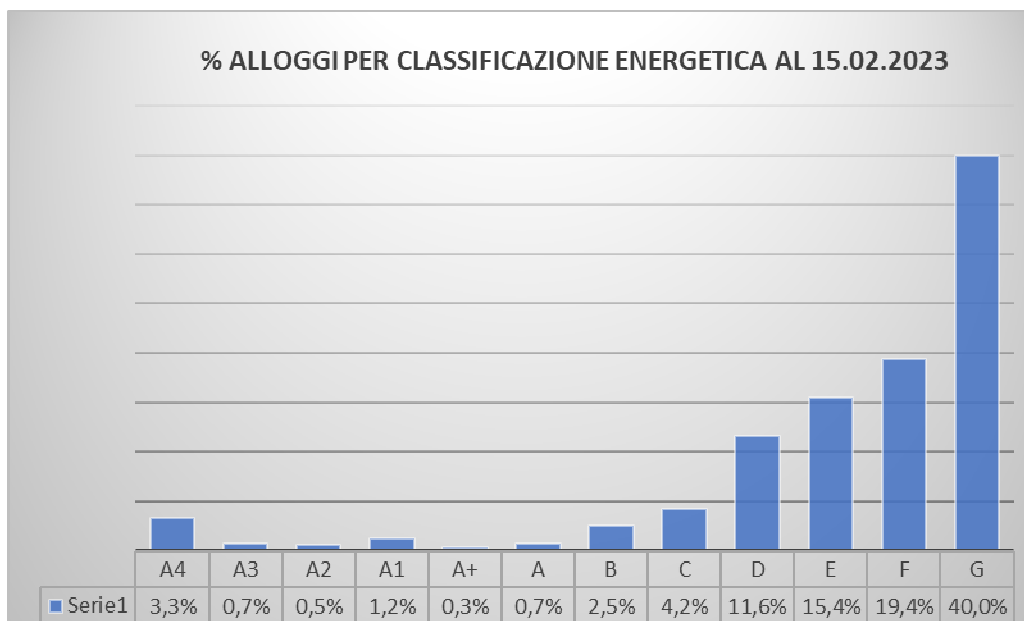
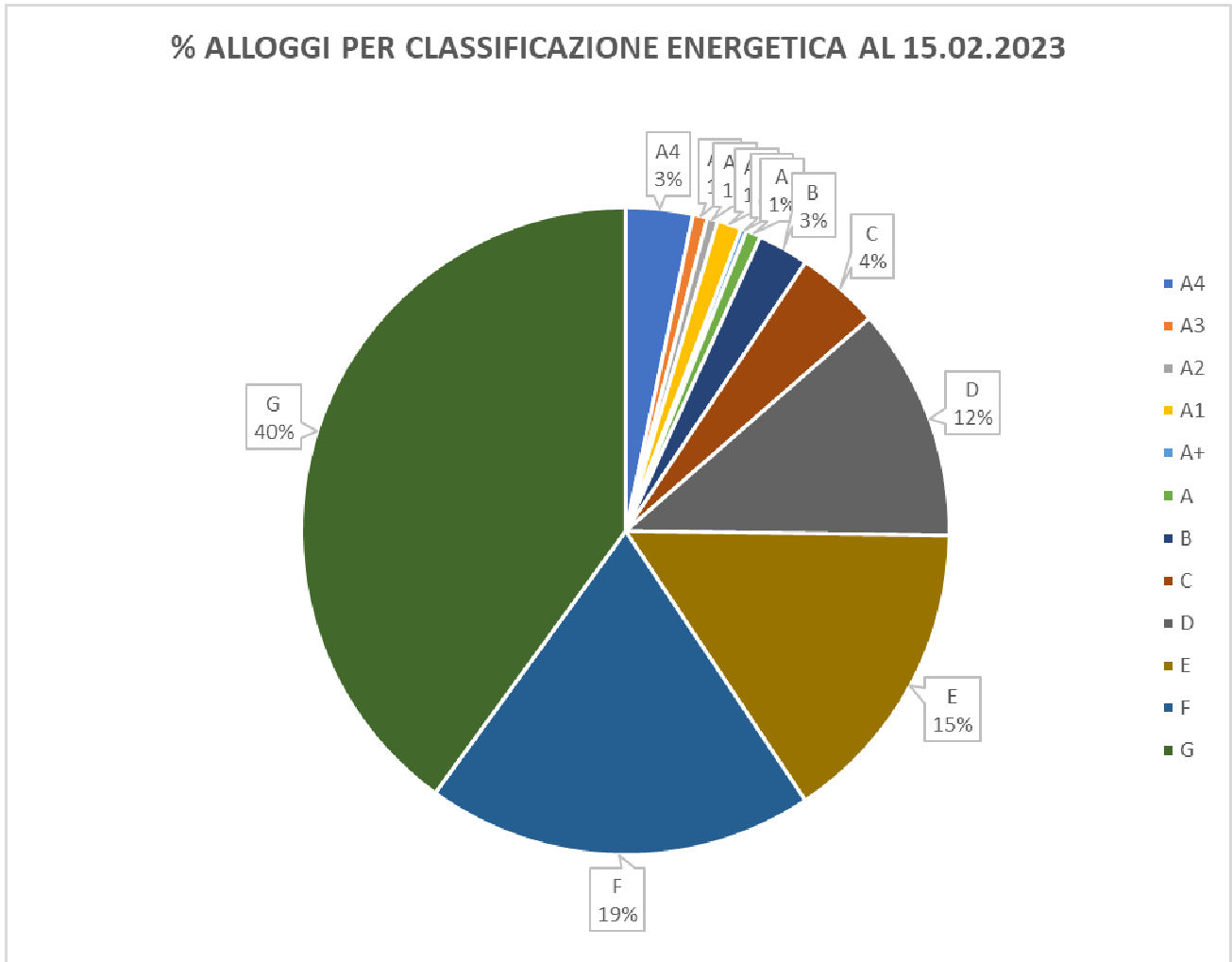
## Classe Energetica Alloggi

Dal 2016 vengono redatti gli APE (Attestazioni Prestazioni Energetiche) per gli alloggi esistenti in concomitanza della *sfittanza*, prima della sottoscrizione dei nuovi contratti.

Si riportano di seguito, a scopo comparativo, anche in forma grafica, dati relativi alle rilevazioni del febbraio 2018, ottobre 2019 e marzo 2022; da essi è evidente il progressivo incremento dei monitoraggi (APE) e del n° di abitazioni appartenenti alle classi a più alto tasso di risparmio energetico (A4) ma è altresì evidente che molto c'è ancora da fare (n° abitazioni in classe G):

2018: n. APE 1.862	2020: n. APE 3.041	2021: n. APE 3.482	2022: n. APE 3612
--------------------	--------------------	--------------------	-------------------





## ATTIVITA' DI SVILUPPO E PROGETTAZIONE

### A. SUPERBONUS 110%

Nel corso del 2022 ha avuto svolgimento la procedura di gara, la verifica di anomalia dell'offerta, la verifica di possesso dei requisiti di ordine generale e speciale è stata portata ad aggiudicazione nei confronti dell'unico concorrente partecipante (RENOVA RED SPA); la procedura di stipula contrattuale ha tuttavia dovuto essere sospesa a causa dell'emanazione del DL 11/2023 sono stati esclusi dalla possibilità dello sconto in fattura gli interventi che non avessero ancora conseguito il titolo edilizio (cilas), per cui, prevedendo l'appalto sia la progettazione che l'esecuzione, tale titolo edilizio ancora mancava, questa limitazione è poi stata rimossa per gli interventi ex IACP con la Legge 11.04.2023 n. 38, per cui può avere luogo la stipula contrattuale, e la realizzazione degli interventi; permane tuttavia ad oggi, il vincolo del 60% dei lavori al 30.06.2023 e dell'ultimazione dei lavori al 31.12.2023 fatta eccezione per gli interventi nel cratere del sisma 2012 per i quali vige soltanto il termine di ultimazione al 31.12.2025 e per il quale l'impresa aggiudicataria ha comunicato la disponibilità ad avviare l'esecuzione e la copertura economica della stessa.

Quanto sopra deriva dall'intensa attività legata al superbonus 110% svolta nel corso del 2021 durante il quale sono stati curati lo sviluppo della progettazione preliminare degli interventi e la redazione degli atti di gara e la pubblicazione della stessa.

*Per un'analisi puntuale delle attività svolte nei precedenti esercizi si rinvia alla relazione al Bilancio dell'esercizio 2021.*

### B. P.N.R.R.

Relativamente al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza non esistono linee di finanziamento dedicate all'ERP e destinate direttamente alle ACER e agli Enti equivalenti quali ex IACP comunque denominati.

I beneficiari di tali fondi sono, tuttavia, anche i nostri interlocutori istituzionali, le Amministrazioni Comunali che indirettamente ci hanno coinvolto per progetti di ambito sociale che utilizzano parte del patrimonio residenziale di loro proprietà.

In particolare il Comune di Modena ha candidato due progetti Sociali, uno denominato Housing First destinato all'assistenza dei senza fissa dimora ed uno destinato al sostegno di persone con disabilità con rete familiare fragile, l'Unione del Sorbara ha ottenuto il finanziamento per il sostegno di persone con disabilità con rete familiare fragile, l'Unione del distretto ceramico ha candidato anch'essa due progetti sociali analoghi a quelli del Comune di Modena, l'Unione del Frignano ha candidato un alloggio per sostegno alle persone disabili e fragili, l'Unione Area nord ha candidato un alloggio per persone disabili e fragili.

Per tali progetti sarà necessario procedere alla ristrutturazione di 9 alloggi per il Comune di Modena, 3 alloggi per l'Unione del Sorbara, 4 alloggi per l'Unione del distretto ceramico, 1 alloggio Unione Area Nord, 1 alloggio Unione del Frignano, i quali saranno poi sottratti temporaneamente all'ERP, valutando anche accorpamenti.

### C. FONDO COMPLEMENTARE al PNRR

In parallelo al P.N.R.R. è stata avviata una linea di finanziamento denominata Fondo Nazionale Complementare che è dedicata specificatamente all'ERP con beneficiari gli Enti proprietari.

Acer, in accordo con i Comuni e con parere del Tavolo Territoriale di concertazione per le Politiche Abitative, ha coordinato gli interventi da candidare.

Con DGR 1851/2021 la Regione Emilia Romagna ha attivato il bando per la raccolta di manifestazioni di interesse al programma denominato "*Sicuro, Verde e Sociale: Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica*", cui è stato convogliato parte del Piano Nazionale per gli Investimenti Complementari (decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, come convertito dalla legge 1°luglio 2021 n. 101 e d.p.c.m.15 settembre 2021).

<b>PNC (FONDO COMPLEMENTARE) ELENCO INTERVENTI FINANZIATI (ART. 3, COMMA 4 DEL D.P.C.M. 15/9/2021)</b>			
Finanziamento rif. normativi	Comune / indirizzo	importo PNC (D.G.R. 1851/2021)	TOTALE costo dell'opera
PNC (D.G.R. 1851/2021)	<b>MODENA</b> via Uccelliera 99/1-99/2-99/3	1.868.750,00 €	1.868.750,00 €
PNC (D.G.R. 1851/2021)	<b>NONANTOLA</b> palazzo Sertorio	900.000,00 €	1.300.000,00 €
PNC (D.G.R. 1851/2021)	<b>SOLIERA</b> via Grandi 195-203-205	2.525.000,00 €	4.305.911,05 €
PNC (D.G.R. 1851/2021)	<b>CASTELFRANCO</b> via Zanasi 60/70	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €

Acer si occuperà della progettazione e realizzazione degli interventi di via Grandi 205 a Soliera, via Uccelliera 99/1/2/3 a Modena e Palazzo Sertorio Nonantola, mentre l'intervento di via Zanasi 60/70 sarà gestito direttamente dal Comune di Castelfranco Emilia.

Ad inizio 2023 la Regione Emilia Romagna, su dispositivo del MIT ha richiesto l'aggiornamento dei quadri economici degli interventi di riserva per una potenziale attribuzione di risorse esclusivamente dedicate ad interventi di carattere energetico, escludendo pertanto Interventi integrali di miglioramento sismico ed energetico.

#### **D. Progetto PINQuA**

Ai sensi del Decreto Interministeriale 395/2020, ad inizio 2020, la Regione Emilia Romagna ha coinvolto le ACER per la candidatura al bando nazionale "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" c.d. PINQuA, utilizzando come volano gli interventi programmati da superbonus, progetto del vale di poco meno di 15.000.000,00 Euro.

Acer Modena ha sostenuto e collaborato con i Comuni di Modena, Castelfranco e Nonantola per la progettazione di fattibilità della riqualificazione urbanistica rispettivamente dei comparti via Viareggio- Carrara - Tignale del Garda, comparto via Costa Amendola, centro storico Palazzo Sertorio, sono stati individuati edifici candidati al 110% o da riqualificare con altro finanziamento FNC. Il valore complessivo dei progetti vale circa Euro 2.100.000,00.

Da sottolineare come il progetto di Modena preveda la realizzazione di 4 impianti fotovoltaici da attivare nella forma di ACC (autoconsumo collettivo) e CEFR (comunità energetiche da fonti rinnovabili).

Gli schemi di Autoconsumo Collettivo e le Comunità dell'Energia si prevede possano avere un ruolo nel raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione a livello nazionale e comunitario, attraverso una forma organizzativa che i cittadini possono adottare per rispondere in modo collettivo ad alcuni bisogni in ambito energetico, sociale e ambientale.

A seguito della pubblicazione delle graduatorie definitive, il progetto di cui sopra è risultato classificato al 36° posto dell'elenco degli interventi ammessi con riserva a livello nazionale. Pertanto al momento non sarà dato corso alle relative progettazioni.

A seguito di modifiche ministeriali in termini di attribuzione delle risorse PNRR sono rientrati sotto tale linea di finanziamento anche gli interventi del programma PINQuA, tra i quali quello del Comune di Modena di cui fa parte l'intervento di demolizione e ricostruzione per 26 alloggi ERP in corso di realizzazione da parte di ACER nonostante al momento non sia destinatario di fondi ministeriali in quanto totalmente finanziato da residuo canoni ERP.

## **E. SITO AZIENDALE**

La progettazione, realizzazione e manutenzione del nuovo portale istituzionale, in sostituzione dell'attuale, consentirà ad Acer Modena di ampliare la propria offerta di servizi agli utenti e committenti e fungerà da punto di accesso a tutte le comunicazioni Internet e intranet di Acer Modena, predisposte anche con piattaforme già esistenti e/o in fase di realizzazione (modulistica online, amministrazione trasparente, gestione appuntamenti).

Verrà introdotta un'area ad accesso riservato dedicata alla comunicazione con le Amministrazioni comunali per l'accesso immediato ai dati relativi alla gestione degli immobili di proprietà.

## **F. C.A.M. e DNSH**

Il 4 dicembre 2022 è entrato in vigore il Decreto MiTE (oggi MASE – Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica) del 23 giugno 2022, sui nuovi CAM (Criteri Ambientali Minimi) per l'Edilizia di riferimento per l'anno 2023, andando a sostituire il precedente Decreto dell'11 ottobre 2017.

I CAM della progettazione edilizia, per l'anno 2023 puntano sull'Economia circolare. L'obiettivo è progettare edifici in chiave bio-eco-sostenibile, prevedendo sia il coinvolgimento di strumenti tecnologici sia l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, rinnovabili, durevoli, riutilizzabili, riciclati e riciclabili; ciò in conformità al principio DNSH (Do Not Significant Harm) nell'ambito del PNRR, tale principio prevede che gli interventi previsti dai PNRR nazionali non arrechino alcun danno significativo all'ambiente.

Per gli interventi di edilizia, le stazioni appaltanti hanno l'obbligo di rispettare i CAM previsti nel Decreto del 23 giugno 2022 attraverso i criteri di seguito elencati:

- Selezione dei candidati mediante la definizione della capacità tecnica degli stessi al fine di garantire l'esecuzione dell'appalto rispettando i criteri ambientali;
- Specifiche tecniche stabilendo le caratteristiche previste per i lavori, i servizi o le forniture;
- Criteri premianti con l'individuazione dei prodotti/servizi che possano avere prestazioni ambientali migliori per ottenere un'offerta vantaggiosa in termini di risorse economiche e tempi di realizzazione (es. utilizzo tecnologie BIM);
- Clausole contrattuali con linee guida ideali per operare favorevolmente da un punto di vista ambientale.

ACER come ente pubblico economico. nel rispetto dell'evolversi delle normative svolge le attività per l'applicazione delle procedure adeguate alle disposizioni normative nel campo della progettazione, per l'applicazione delle disposizioni dei C.A.M. Edilizia negli elaborati di gara e nelle procedure di appalto.

## G. PIANO DI GESTIONE DELLE MATERIE E LOCALIZZAZIONE DEI SITI DI RECUPERO E DISCARICHE

La materia ambientale è regolamentata dalla norma del D.Lgs. 152/2006, dalle successive modifiche e integrazioni sino all'ultimo DPR n. 120 del 13 giugno 2017 "Regolamento ai sensi dell'art. 8 D.L. n. 133 del 12 settembre 2014.

Nella conduzione della maggioranza degli appalti, essendo presenti in cantiere, contemporaneamente, numerose imprese esecutrici nelle stesse aree, si rende indispensabile imporre nei contratti d'appalto le clausole necessarie per una **corretta gestione dei rifiuti in cantiere** e richiedere un Piano di Gestione dei Rifiuti o, più in generale, un **Piano di Gestione ambientale del Cantiere**.

I temi da affrontare sono:

- fissare preliminarmente le principali caratteristiche quali-quantitative delle diverse tipologie dei rifiuti producibili dalle attività di cantiere;
- eseguire le demolizioni e le rimozioni dei materiali in modo da favorire il trattamento e il recupero dei materiali.

Questo particolare tipo di demolizione, la cosiddetta "demolizione selettiva", permette di aumentare l'uso di materiali riciclati e il recupero di rifiuti.

Nel Piano di Gestione dei rifiuti di cantiere dovranno essere indicati quindi le modalità di realizzazione della demolizione, le tipologie di rifiuti (quali codici CER) e le quantità presunte che si ipotizzano di dover gestire, i trasportatori e gli impianti presso cui si prevede di inviare i rifiuti o le modalità di trattamento del rifiuto in cantiere, se opportuno. Tutto ciò tenuto conto dei possibili rischi/impatti (es. produzione di polveri, presenza di rifiuti pericolosi, ecc.) vincoli imposti dai CAM Edilizia che pongono l'obiettivo di inviare a operazioni di preparazione per il riutilizzo, recupero o riciclaggio almeno il 70% in peso dei rifiuti.

## H. SERVIZIO APPALTI E NUOVE COSTRUZIONI

Per quanto riguarda gli appalti, nell'anno 2022 sono stati portati avanti i cantieri di Cavezzo, in via 1° Maggio, per la realizzazione di 10 nuovi alloggi, post terremoto e di Modena, ex mercato bestiame (lotto 5B), per l'esecuzione di un centro diurno e 34 alloggi, alcuni dei quali riservati ad una utenza anziana o con handicap.

Per gli altri cantieri, subito dopo l'avvio dei lavori, a seguito degli eventi bellici e delle variazioni di mercato susseguenti dell'introduzione del Superbonus 110%, si sono registrati gli effetti del cosiddetto "caro materiali" che hanno determinato l'applicazione della revisione prezzi agli appalti in corso mediante i provvedimenti legislativi che ne definiscono l'applicazione.

Conseguentemente, oltre all'aumento del carico di lavoro determinato dalla doppia contabilizzazione di ogni SAL per la revisione dei prezzi, gli uffici tecnici hanno dovuto concordare con i Comuni committenti le nuove somme per finanziare gli importi aggiuntivi determinati da quanto suddetto.

Altri cantieri, compresi quelli connessi al Sisma 2012, ancora in fase di definizione progettuale hanno subito una battuta d'arresto e sono ancora in fase di presentazione per l'approvazione regionale.

La tabella che segue ne illustra una dettagliata sintesi:



Località	Descrizione	Stato di avanzamento
N.I <b>Carpi Cortile</b> - via 1° dicembre, 1 <b>10 alloggi</b>	Demolizione /Ricostruzione	Sospensione Lavori conseguente al caro materiale e alla definizione di finanziamenti aggiuntivi
N.I <b>Castelfranco Piumazzo</b> via Menotti, 38 <b>6 alloggi</b>	Demolizione /Ricostruzione	Sospensione Lavori conseguente al caro materiale e alla definizione di finanziamenti aggiuntivi
N.I <b>Cavezzo</b> via 1° maggio, 69 <b>10 alloggi</b>	Demolizione /Ricostruzione	Lavori Completati
<b>Nonantola</b> Via Provinciale Est 11-13-15 <b>12 alloggi</b>	Recupero dell'edificio a seguito dei Danni del sisma con il parere della Sovrintendenza dei Beni Architettonici	Riesame Progettuale
<b>Modena CambiaMO</b> Lotto 5B - EX Mercato Bestiame <b>32 alloggi e Centro Diurno</b>	Nuova costruzione	Lavori in corso
<b>Modena -</b> Via Nonantolana, 221 <b>26 alloggi</b>	Nuova costruzione	Sospensione Lavori conseguente al caro materiale e alla definizione di finanziamenti aggiuntivi
<b>Carpi -</b> Via Unione Sovientica – Partecipazione rigenerazione urbana	Recupero Urbano	Progettazione PFTE ( <i>Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica</i> )
<b>Vignola Ex Enel Cabina</b> - recupero	Ristrutturazione	Riesame Prog

Sempre nel 2022 Acer ha avviato le procedure per i futuri acquisti immobiliari ed il Piano di Fattibilità Tecnico-Economica per il recupero e la rigenerazione Urbana dell'edificio denominato "**Il Biscione**" a Carpi, in via delle Nazioni Unite.

Inoltre nel corso del 2022, oltre allo svolgimento della gara del Superbonus 110% Ed all'attività a valle della stessa per addivenire all'aggiudicazione ed alla stipula contrattuale, sono state esperite n. 72 procedure ad evidenza pubblica (procedure negoziate e procedure aperte, affidamenti diretti, rinegoziazioni discendenti da accordo quadro) per un importo complessivo di oltre 1,2 milioni di euro.

### Alcuni dati di sintesi di Controllo Organizzativo

ACER anche nel 2022 è stata certificata riferimento al sistema qualità con ISO 9001-2015, così come per i tre anni precedenti.

La gestione dell'azienda ACER con i principi dell'ISO 9001/2015 vuol dire definire con precisione uno o più obiettivi strategici che riescano a coniugare la soddisfazione, dei committenti e degli utenti, per il servizio fornito e la sostenibilità economica dell'azienda stessa; ne consegue anche una rendicontazione puntuale che traccia gli obiettivi raggiunti e/o consente di monitorare le azioni di miglioramento.

È dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori.

In ottemperanza alla Legge 190/2012 ed alla Legge 33/2013 Acer ha redatto il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, disponibile sul sito web aziendale.

Nel corso del 2023 verrà completamente rivisto il Modello di Organizzazione Gestione e controllo (MOG) previsto dal D. Lgs. n.231/2001.

L'obiettivo è quello di attuare l'interazione tra i due strumenti come previsto dalla normativa e dalle disposizioni dell'ANAC.

A partire dal 2020 soprattutto a seguito delle indicazioni ministeriali connesse alla gestione della pandemia, ma anche nell'ambito di un processo spontaneo di adesione e di scelta organizzativa autonoma, si è concretizzata, quale fondamentale elemento di novità, la sperimentazione e l'attuazione dello *smartworking*.

Questo ha comportato fra l'altro un notevole sviluppo dei processi di informatizzazione dell'Ente.

L'Ente sta procedendo alla elaborazione del regolamento che consenta l'introduzione dello *smartworking* in maniera strutturale.

**Altre informazioni A' sensi dell'art. 2428 c.c. comma 3:****1) ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO**

L'Azienda per la tipologia di attività esercitata non svolge specifiche attività di ricerca e sviluppo.

**2) RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME**

Acer detiene una sola partecipazione societaria significativa: in CambiaMo S.p.A.

La partecipazione corrisponde al 36,4%; la restante parte è detenuta dal Comune di Modena.

Tale società svolge attività complementari al core business di Acer Modena in quanto si occupa in via principale di Progetti di Riqualificazione Urbana anche attraverso la realizzazione di fabbricati destinati all'edilizia abitativa pubblica.

La tabella che segue riepiloga gli importi a Bilancio al 31.12.2022 scaturiti dalle operazioni intercorse nell'esercizio in esame o in esercizi precedenti con la Società in esame:

Crediti Finanziari	Debiti Commerciali	Crediti Commerciali	Ricavi
120.000	195.511	19.872	33.412

Acer Modena, in ossequio ai dettami del testo Unico in materia di Società a Partecipazione Pubblica (d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175, c.d. TUSP) ha provveduto entro la data del 31.12.2022 a redigere il Piano di Analisi e Razionalizzazione delle Società Partecipate.

**3) e 4) OPERAZIONI SU AZIONI PROPRIE O DI SOCIETÀ CONTROLLANTI:**

Data la natura giuridica di Acer Modena, la società non detiene azioni né quote proprie o di Società Controllanti.

**6) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Per il trattamento di questo punto si rinvia alla parte iniziale di questa Relazione ed al successivo paragrafo "Fatti di Rilievo avvenuti dopo il 31.12.2022".

**6-bis) INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI**

Gli strumenti finanziari che l'Ente possiede sono rappresentati da titoli immobilizzati. L'Acer, al fine di garantire il rendimento alla liquidità in eccesso al bisogno corrente, ha scelto di fare ricorso a questo tipo di investimento.

**Rischio di credito**

Il rischio di credito è rappresentato dall'esposizione a potenziali perdite che possono derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla clientela, rischio che si ritiene coperto dai fondi presenti in bilancio.

**Rischio di cambio**

L'Ente è attivo a livello nazionale pertanto non è esposta al rischio di cambio.

**Rischio di liquidità**

Il rischio di liquidità è da considerarsi basso rispetto ai volumi di attività ed al patrimonio netto.

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31.12.2022**

In data 18 gennaio 2023 la Conferenza degli Enti ha nominato il Nuovo Consiglio di Amministrazione e i Componenti del Collegio dei Revisori dei Conti.

Il Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti, come da disposizioni della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 24 /2001 art. 47, è stato nominato con Delibera di Giunta Regionale n. 1713 del 17/10/2022.

L'insediamento del Nuovo Consiglio di Amministrazione e del nuovo Collegio dei Revisori dei Conti è avvenuto in data 1° marzo 2023 come da deliberazione della Conferenza degli Enti del 18 gennaio 2023.

Nel febbraio 2023 all'interno del contratto di servizio in essere tra ACER ed il Comune di Modena per la gestione del patrimonio ERP di proprietà comunale, così come disposto dall'art. 5 dell'*Addendum* – Specificazioni al contratto di servizio 2020-2023, approvato con delibera consiliare n. 86/2019, è stata trasferita la gestione degli alloggi Extra-ERP che verrà effettuata con le medesime modalità di gestione del patrimonio ERP, compatibilmente con gli aspetti specifici del contratto di concessione e del Regolamento Comunale di riferimento.

Per la ripartizione dei costi tra proprietà e assegnatario si fa riferimento al Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio ERP.

Pertanto dal 1° febbraio 2023 sono stati traferiti in gestione ACER dalla precedente gestione affidata a Libellula Cooperativa Sociale n. 73 alloggi.

**ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO DELLA GESTIONE**

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

<b>Stato Patrimoniale Attivo</b>						
Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>18.262.995</b>	<b>34,07%</b>	<b>19.760.700</b>	<b>36,73%</b>	<b>-1.497.705</b>	<b>-7,58%</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>2.868.599</b>	<b>5,35%</b>	<b>5.013.130</b>	<b>9,32%</b>	<b>-2.144.531</b>	<b>-42,78%</b>
Disponibilità liquide	2.868.599	5,35%	5.013.130	9,32%	-2.144.531	-42,78%
<b>Liquidità differite</b>	<b>15.394.396</b>	<b>28,72%</b>	<b>14.747.570</b>	<b>27,41%</b>	<b>646.826</b>	<b>4,39%</b>
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	15.002.327	27,99%	14.459.336	26,88%	542.991	3,76%
Crediti immobilizzati a breve termine	120.000	0,22%			120.000	
Ratei e risconti attivi	272.069	0,51%	288.234	0,54%	-16.165	-5,61%
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>35.334.518</b>	<b>65,93%</b>	<b>34.033.537</b>	<b>63,27%</b>	<b>1.300.981</b>	<b>3,82%</b>
Immobilizzazioni immateriali	566.896	1,06%	415.436	0,77%	151.460	36,46%
Immobilizzazioni materiali	14.352.803	26,78%	13.549.801	25,19%	803.002	5,93%
Immobilizzazioni finanziarie	18.325.486	34,19%	17.523.131	32,57%	802.355	4,58%
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	2.089.333	3,90%	2.545.169	4,73%	-455.836	-17,91%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>53.597.513</b>	<b>100,00%</b>	<b>53.794.237</b>	<b>100,00%</b>	<b>-196.724</b>	<b>-0,37%</b>

<b>Stato Patrimoniale Passivo</b>						
Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>39.171.144</b>	<b>73,08%</b>	<b>39.381.131</b>	<b>73,21%</b>	<b>-209.987</b>	<b>-0,53%</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>18.663.081</b>	<b>34,82%</b>	<b>7.880.569</b>	<b>14,65%</b>	<b>10.782.512</b>	<b>136,82%</b>
Debiti a breve termine	18.481.606	34,48%	7.709.478	14,33%	10.772.128	139,73%
Ratei e risconti passivi	181.475	0,34%	171.091	0,32%	10.384	6,07%
<b>Passività consolidate</b>	<b>20.508.063</b>	<b>38,26%</b>	<b>31.500.562</b>	<b>58,56%</b>	<b>-10.992.499</b>	<b>-34,90%</b>
Debiti a m/l termine	18.040.253	33,66%	29.314.943	54,49%	-11.274.690	-38,46%
Fondi per rischi e oneri	738.672	1,38%	549.968	1,02%	188.704	34,31%
TFR	1.729.138	3,23%	1.635.651	3,04%	93.487	5,72%
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>14.426.369</b>	<b>26,92%</b>	<b>14.413.108</b>	<b>26,79%</b>	<b>13.261</b>	<b>0,09%</b>
Capitale di Dotazione	13.442.788	25,08%	13.442.788	24,99%		
Riserve	970.319	1,81%	952.932	1,77%	17.387	1,82%
Utile dell'esercizio	13.262	0,02%	17.388	0,03%	-4.126	-23,73%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>53.597.513</b>	<b>100,00%</b>	<b>53.794.239</b>	<b>100,00%</b>	<b>-196.726</b>	<b>-0,37%</b>

**SITUAZIONE ECONOMICA**

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico						
Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>16.299.364</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.940.555</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.358.809</b>	<b>9,09%</b>
- Consumi di materie prime	25.673	0,16%	26.429	0,18%	-756	-2,86%
- Spese generali	9.702.391	59,53%	9.005.693	60,28%	696.698	7,74%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>6.571.300</b>	<b>40,32%</b>	<b>5.908.433</b>	<b>39,55%</b>	<b>662.867</b>	<b>11,22%</b>
- Altri ricavi	1.572.807	9,65%	872.068	5,84%	700.739	80,35%
- Costo del personale	4.455.471	27,34%	4.017.196	26,89%	438.275	10,91%
- Accantonamenti	130.000	0,80%	250.000	1,67%	-120.000	-48,00%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>413.022</b>	<b>2,53%</b>	<b>769.169</b>	<b>5,15%</b>	<b>-356.147</b>	<b>-46,30%</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	634.118	3,89%	476.420	3,19%	157.698	33,10%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-221.096</b>	<b>-1,36%</b>	<b>292.749</b>	<b>1,96%</b>	<b>-513.845</b>	<b>-175,52%</b>
+ Altri ricavi e proventi	1.572.807	9,65%	872.068	5,84%	700.739	80,35%
- Oneri diversi di gestione	1.050.292	6,44%	1.093.138	7,32%	-42.846	-3,92%
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>301.419</b>	<b>1,85%</b>	<b>71.679</b>	<b>0,48%</b>	<b>229.740</b>	<b>320,51%</b>
+ Proventi finanziari	138.365	0,85%	246.341	1,65%	-107.976	-43,83%
+ Oneri finanziari	-233.646	-1,43%	-105.261	-0,70%	-128.385	-121,97%
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>206.138</b>	<b>1,26%</b>	<b>212.759</b>	<b>1,42%</b>	<b>-6.621</b>	<b>-3,11%</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	192.876	1,18%	195.372	1,31%	-2.496	-1,28%
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>13.262</b>	<b>0,08%</b>	<b>17.387</b>	<b>0,12%</b>	<b>-4.125</b>	<b>-23,72%</b>

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria			
INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	43,24 %	45,77%	-5,53%
Indice di indebitamento			
= [ TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto ] / A) Patrimonio netto	2,72	2,73	-0,37%
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	26,92 %	26,79%	0,49%

Principali indicatori della situazione economica			
INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
<b>R.O.E.</b>			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	0,09%	0,12%	-25,00%
<b>R.O.I.</b>			
[ [A] Valore della produzione - A.5) Altri ricavi e proventi ] - [ B) Costi della produzione - B.14) Oneri diversi di gestione - B.10) Ammortamenti e svalutazioni ] - [ B.10) Ammortamenti e svalutazioni ] / TOT. ATTIVO	-0,41%	0,54%	-175,93%
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
<b>R.O.S.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	2,05%	0,52%	294,23%

Modena, 27 Aprile 2023

Il Consiglio di Amministrazione

*Arch. Gaetano Venturelli*  
Presidente

*Ing. Elisa Abati*  
Consigliere

*Ing. Paolo Ferrari*  
Consigliere

**AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA**

Viale Enrico Cialdini, n. 5 - 41123 - Modena - MO

Codice fiscale - P.IVA: 00173680364

Capitale di dotazione Euro 13.442.788

Iscritta al numero 00173680364 del Reg. delle Imprese - Ufficio di Modena

Iscritta al numero MO-320046 del R.E.A.

Settore di attività prevalente (ATECO): 84.12.30

**Bilancio Ordinario al 31/12/2022****Stato Patrimoniale Attivo**

	Esercizio al 31/12/2022	Esercizio al 31/12/2021
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
dell'ingegno    3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere	103.257	35.984
7) altre	463.639	379.452
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>566.896</i>	<i>415.436</i>
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	13.464.348	13.369.496
2) impianti e macchinario	70.396	88.926
3) attrezzature industriali e commerciali	363	4.959
4) altri beni	71.916	67.287
5) immobilizzazioni in corso e acconti	745.780	19.133
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>14.352.803</i>	<i>13.549.801</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	6.048.000	6.048.000
d-bis) altre imprese	3.384	3.384
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>6.051.384</i>	<i>6.051.384</i>
2) crediti		
b) verso imprese collegate	120.000	120.000
esigibili entro l'esercizio successivo	120.000	
esigibili oltre l'esercizio successivo		120.000



	Esercizio al 31/12/2022	Esercizio al 31/12/2021
d-bis) verso altri	12.463	12.463
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.463	12.463
<i>Totale crediti</i>	<i>132.463</i>	<i>132.463</i>
3) altri titoli	12.261.639	11.339.284
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>18.445.486</i>	<i>17.523.131</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>33.365.185</i>	<i>31.488.368</i>
<b>C) Attivo circolante</b>		
II - Crediti		
1) verso clienti	8.214.953	8.774.160
esigibili entro l'esercizio successivo	8.214.953	8.774.160
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-bis) crediti tributari	258.455	245.220
esigibili entro l'esercizio successivo	258.455	245.220
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-quater) verso altri	8.618.252	7.985.125
esigibili entro l'esercizio successivo	6.246.847	5.439.956
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.371.405	2.545.169
<i>Totale crediti</i>	<i>17.091.660</i>	<i>17.004.505</i>
IV - Disponibilita' liquide		
1) depositi bancari e postali	2.868.028	5.012.490
3) danaro e valori in cassa	571	640
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>2.868.599</i>	<i>5.013.130</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>19.960.259</i>	<i>22.017.635</i>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>272.069</b>	<b>288.234</b>
<i>Totale attivo</i>	<i>53.597.513</i>	<i>53.794.237</i>

## Stato Patrimoniale Passivo

	Esercizio al 31/12/2022	Esercizio al 31/12/2021
<b>A) Patrimonio netto</b>	<b>14.426.369</b>	<b>14.413.108</b>
I - Capitale	13.442.788	13.442.788
IV - Riserva legale	742.211	742.211
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	228.108	210.720
Varie altre riserve		1
<i>Totale altre riserve</i>	<i>228.108</i>	<i>210.721</i>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	13.262	17.388
Totale patrimonio netto	14.426.369	14.413.108
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	20.000	19.968
2) per imposte, anche differite	58.672	
4) altri	660.000	530.000
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>738.672</i>	<i>549.968</i>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.729.138</b>	<b>1.635.651</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche	1.656.233	1.550.774
esigibili entro l'esercizio successivo	359.827	210.605
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.296.406	1.340.169
7) debiti verso fornitori	2.657.831	3.245.876
esigibili entro l'esercizio successivo	2.657.831	3.245.876
esigibili oltre l'esercizio successivo		
10) debiti verso imprese collegate	175.640	183.260
esigibili entro l'esercizio successivo	170.345	11.547
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.295	171.713
12) debiti tributari	509.778	284.484
esigibili entro l'esercizio successivo	509.778	284.484
esigibili oltre l'esercizio successivo		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	115.857	103.345
esigibili entro l'esercizio successivo	115.857	103.345
esigibili oltre l'esercizio successivo		
14) altri debiti	31.406.520	31.656.682
esigibili entro l'esercizio successivo	14.667.968	3.853.621
esigibili oltre l'esercizio successivo	16.738.552	27.803.061
<i>Totale debiti</i>	<i>36.521.859</i>	<i>37.024.421</i>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>181.475</b>	<b>171.091</b>
<i>Totale passivo</i>	<i>53.597.513</i>	<i>53.794.239</i>

## Conto Economico

	Esercizio al 31/12/2022	Esercizio al 31/12/2021
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.676.557	13.718.487
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	50.000	350.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.572.807	872.068
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>1.572.807</i>	<i>872.068</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>16.299.364</i>	<i>14.940.555</i>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	25.673	26.429
7) per servizi	9.664.989	8.969.455
8) per godimento di beni di terzi	37.402	36.238
9) per il personale		
a) salari e stipendi	3.309.625	2.996.485
b) oneri sociali	659.151	628.119
c) trattamento di fine rapporto	313.331	231.685
d) trattamento di quiescenza e simili	35.245	29.176
e) altri costi	138.119	131.731
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>4.455.471</i>	<i>4.017.196</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	26.424	23.519
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	397.694	402.901
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liqu.	210.000	50.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>634.118</i>	<i>476.420</i>
12) accantonamenti per rischi	130.000	250.000
14) oneri diversi di gestione	1.050.292	1.093.138
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>15.997.945</i>	<i>14.868.876</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>301.419</b>	<b>71.679</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	14.940	9.960
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	25.013	135.506
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	98.412	100.875
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>98.412</i>	<i>100.875</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>138.365</i>	<i>246.341</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
altri	233.646	105.261
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>233.646</i>	<i>105.261</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(95.281)</i>	<i>141.080</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>206.138</b>	<b>212.759</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	134.204	195.372
imposte differite e anticipate	58.672	
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>192.876</i>	<i>195.372</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>13.262</b>	<b>17.388</b>

## Nota integrativa al Bilancio di Esercizio chiuso al 31.12.2022

### Nota Integrativa, parte iniziale

Signore e Signori Componenti della Conferenza degli Enti,  
la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022 che evidenzia un utile netto pari a **Euro 13.262** contro un utile netto di **Euro 17.388** dell'esercizio precedente.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Risulta inoltre conforme alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 24 del 8 Agosto 2001 ed al Regolamento di Amministrazione e Contabilità in vigore.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'articolo 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

La società AZIENDA CASA EMILIA - ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA è esonerata dalla redazione del Bilancio Consolidato in quanto non detiene partecipazioni di Controllo ai sensi dell'articolo 2359 del Codice Civile.

### ***Principi di redazione del bilancio***

Per la redazione del presente bilancio si è tenuto conto di quanto indicato nei postulati contenuti nel Codice Civile, di seguito elencati, e da quanto previsto nel principio contabile OIC 11 - Finalità e postulati del bilancio d'esercizio.

#### **Postulato della prudenza**

Ai sensi dell'articolo 2423-bis del Codice Civile e di quanto stabilito dal principio OIC 11 (par. 16 e 19), è stato seguito il principio della prudenza, applicando una ragionevole cautela nelle stime in condizioni di incertezza e applicando, nella contabilizzazione dei componenti economici, la prevalenza del principio della prudenza rispetto a quello della competenza.

#### **Postulato della prospettiva della continuità aziendale**

Come previsto dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del Codice Civile, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività. Inoltre, come definito dal principio OIC 11 (par. 21 e 22) si è tenuto conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito e che nella fase di preparazione del bilancio, è stata effettuata una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato al proseguimento delle attività per cui è stato costituito, in affiancamento e supporto agli Enti Locali territoriale ai fini dell'attuazione delle politiche economiche e sociali in materia di Abitazione.

L'esercizio 2022 rappresenta un periodo in cui le attività economiche sono state influenzate dal perdurare degli effetti della grave emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, la valutazione delle voci di bilancio è stata compiuta nella prospettiva della continuazione dell'attività.

#### **Postulato della rappresentazione sostanziale**

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1-bis, del Codice Civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Si è tenuto conto anche di quanto definito dal principio OIC 11 (par. 27 e 28) e cioè che quanto definito

dal Codice Civile comporta l'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni ricavabili dai termini contrattuali delle transazioni e il loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici. Inoltre, si è proceduto con un'analisi contrattuale per stabilire l'unità elementare da contabilizzare tenendo conto della segmentazione o aggregazione degli effetti sostanziali derivanti da un contratto o da più contratti. Infatti, da un unico contratto possono scaturire più diritti o obbligazioni che richiedono una contabilizzazione separata.

### **Postulato della competenza**

Come stabilito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 3, del Codice Civile, si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. A questo proposito il principio OIC 11 (par. 29) chiarisce che la competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito vengono imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio e che (par. 32) i costi devono essere correlati ai ricavi dell'esercizio.

### **Postulato della costanza nei criteri di valutazione**

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 6, del Codice Civile, i criteri di valutazione applicati non sono stati modificati da un esercizio all'altro. Si è infatti tenuto conto anche di quanto indicato nel principio contabile 11 (par. 34) che definisce il postulato dell'applicazione costante dei criteri di valutazione uno strumento che permette di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della società nel susseguirsi degli esercizi rendendo più agevole l'analisi dell'evoluzione economica, finanziaria e patrimoniale della società da parte dei destinatari del bilancio.

### **Postulato della rilevanza**

Per la redazione del presente bilancio, ai sensi del comma 4 dell'articolo 2423 del Codice Civile, non occorre rispettare gli obblighi previsti in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa di bilancio quando gli effetti della loro inosservanza sono irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta.

Si è tenuto conto anche di quanto indicato nel principio OIC 11 (par. 36) dove viene stabilito che un'informazione è considerata rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dai destinatari primari dell'informazione di bilancio sulla base del bilancio della società. Ai fini della quantificazione della rilevanza si è pertanto tenuto conto sia degli elementi quantitativi (par. 38), che degli elementi qualitativi (par. 39).

### **Postulato della Comparabilità**

Come definito dall'articolo 2423-ter, comma 5, del Codice Civile, per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. Si precisa che, tenuto conto di quanto stabilito dal principio OIC 11 (par. 44) in merito alle caratteristiche di comparabilità dei bilanci a date diverse, nel presente bilancio, non è stato necessario ricorrere ad alcun adattamento in quanto non sono stati rilevati casi di non comparabilità.

### **Applicazione del criterio del costo ammortizzato**

Con riferimento ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio a partire dal 01/01/2016, il D.lgs. 139/2015 ha introdotto l'applicazione del criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei debiti, dei crediti e dei titoli immobilizzati.

L'applicazione di tale metodo consente di allineare, in una logica finanziaria, il valore iniziale dei crediti, dei debiti e dei titoli immobilizzati al valore di rimborso a scadenza. In estrema sintesi, l'applicazione di tale metodologia consiste nell'imputare i costi di transazione lungo la vita utile del credito/debito/titolo (e non più tra le immobilizzazioni immateriali), e di iscrivere a conto economico l'interesse effettivo e non quello derivante dagli accordi negoziali.

Nel nostro caso non è stato applicato in quanto gli effetti sarebbero stati irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

## Ordine di esposizione

Nella presente Nota integrativa le informazioni sulle voci di Stato patrimoniale e Conto economico sono esposte secondo l'ordine delle voci nei rispettivi schemi (articolo 2427 c. 2 del Codice Civile e OIC n. 12). Il testo della presente nota integrativa viene redatto nel rispetto della classificazione, così come recepito nella nuova tassonomia.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'articolo 2427 del Codice Civile, da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nel presente documento non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, fatto salvo che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e alla oggettiva realtà operativa della società, oltre che in ossequio al disposto dell'articolo 4, par. 5, della IV Direttiva CEE, che statuisce il divieto di indicare le cosiddette "voci vuote".

Per fornire informazioni utili alla valutazione finanziaria della società, è stato inoltre predisposto il rendiconto finanziario come espressamente previsto dal Codice Civile.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, Dlgs n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5 del Codice Civile, secondo le seguenti modalità:

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono predisposti in unità di euro; il passaggio dai dati contabili, espressi in centesimi di euro, ai dati di bilancio, espressi in unità, è avvenuto mediante un arrotondamento, per eccesso o per difetto, in linea con quanto previsto dal Regolamento (Ce), applicato alle voci che già non rappresentassero somme o differenze di altri valori di bilancio.

La quadratura dei prospetti di bilancio, conseguente al suddetto passaggio, è stata realizzata allocando i differenziali dello Stato patrimoniale nella posta contabile, denominata "Varie altre riserve", iscritta nella voce "AVI) Altre riserve", e quelli del Conto economico, alternativamente, in "A05) Altri ricavi e proventi" o in "B14) Oneri diversi di gestione" senza influenzare pertanto il risultato di esercizio e consentendo di mantenere la quadratura dei prospetti di bilancio (così come previsto anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106/E/2001).

I dati della Nota integrativa sono parimenti espressi in unità di euro e, con riguardo ai prospetti e alle tabelle ivi contenuti, in considerazione dei differenziali di arrotondamento, si è provveduto a inserire apposite integrazioni ove richiesto da esigenze di quadratura dei saldi iniziali e finali con quelli risultanti dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico.

## Criteri di Classificazione e di Valutazione utilizzati nella formazione del Bilancio di Esercizio chiuso al 31/12/2022

Il bilancio di esercizio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di leggi vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento in Italia emanati dall'OIC e, ove mancanti, da quelli emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'azienda.

I criteri di classificazione e di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022 non si discostano dai medesimi utilizzati nei precedenti esercizi, come richiesto dall'articolo 2423 bis del Codice Civile

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice Civile.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Si dà atto che nel corso dell'esercizio non sono stati erogati crediti, né sono state prestate garanzie a favore dei membri del Consiglio di amministrazione o del Collegio sindacale, come pure non ne esistono al termine dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale ed il conto economico, Vi esponiamo, nelle sezioni seguenti, i criteri di valutazione applicati, integrati con prospetti di movimentazione che riportano le principali variazioni intervenute nell'esercizio appena concluso e le consistenze finali.

## ***Altre informazioni***

### **Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'articolo 2427 n. 6-ter del Codice Civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

---

## Nota integrativa, attivo

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del Codice Civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'articolo 2426 del Codice Civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

#### Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa.

Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato a quote costanti non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

#### Movimentazione delle immobilizzazioni immateriali

Per le immobilizzazioni immateriali nell'apposito prospetto sono indicati, per ciascuna voce, i costi storici al netto dei precedenti ammortamenti, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali.

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2022 risultano pari a **Euro 566.896** suddivisi fra "diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno" e "altre"; di seguito l'analisi dei due raggruppamenti:

diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno					
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Riclassifiche	Incrementi	Ammortamenti	Valore di fine esercizio
Procedure Automatizzate	35.984	-32.608	23.067	9.762	16.681
Gestione appalti PA		4.807			4.807
Piattaf.web gest.patrim.e georefer.		27.801	21.241		49.042
Progettaz.e impl.nuovo gestionale			32.727		32.727
<b>TOTALE</b>	<b>35.984</b>	<b>0</b>	<b>77.035</b>	<b>9.762</b>	<b>103.257</b>

Nel corso del 2022, visti i progetti avviati e non conclusi, al fine di rendere più omogenee le categorie soprattutto ai fini dei criteri di ammortamento, si è ritenuto opportuno scindere la voce delle procedure automatizzate in più categorie riclassificando alcuni valori.



Le categorie in esame fanno riferimento a:

- a) costi relativi allo sviluppo di una piattaforma web per la pubblicazione di dati patrimoniali, contrattuali, di manutenzione e georeferenziazione dei fabbricati. Il progetto è stato approvato con Delibera di C.d.A. n.22 del 24.03.2020, in fase di ultimazione al 31.12.2022;
- b) Acquisto di un software APPALTIPA: trattasi di un gestionale utilizzato ai fini degli Adempimenti previsti dalla L.190/2012 - Adempimenti Amministrazione Trasparente - Adempimenti BDAP - Adempimenti ANAC - Adempimenti Osservatorio Appalti Regione Emilia Romagna - Adempimenti Programmazione Triennale e Biennale: la gestione di tali adempimenti in modalità manuale comporta il moltiplicarsi di operazioni analoghe in quanto diversi dati sono ridondanti e richiesti dalle diverse banche dati – portali; la mole di attività svolta richiede pertanto l’ausilio di un software gestionale che, oltre a consentire di non ripetere lavorazioni sul medesimo dato, limita anche la possibilità di errore; tale gestionale, inoltre, dialoga con tutta la catena/ciclo connessi alla realizzazione di un opera, o al conseguimento di un servizio/fornitura, dalla fase decisionale fino alla fase della liquidazione finale, esso quindi, secondo gli obblighi di legge, costituisce strumento di controllo di gestione. Al 31.12.2022 non ancora in uso;
- c) Progetto di implementazione di un nuovo Gestionale che sostituisca “Abitare” e di implementazione di una nuova Tesoreria: progetto avviato nell’autunno 2022.

Nelle altre Immobilizzazioni Immateriali abbiamo:

<b>Altre Immobilizzazioni Immateriali</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Ammortamenti</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
Manutenzioni Straordinarie e migliorie su beni di terzi	11.152	50.539	16.352	45.339
Costi Anticipati Superbonus 110%	368.300	50.000	0	418.300
<b>TOTALE</b>	<b>379.452</b>	<b>100.539</b>	<b>16.352</b>	<b>463.639</b>

Per quanto riguarda le Manutenzioni su Beni di Terzi, trattasi di lavori effettuati nei locali a Piano Terra, principalmente di ampliamento ed integrazione della rete aziendale in uffici adiacenti i locali Acer, di proprietà della FINGREG S.p.A., locati a partire dal marzo 2018 con contratto della durata di anni 6, di cui è già prevista proroga per altri 6 anni.

Tali locali erano stati adibiti ad archivio, tuttavia, anche a seguito delle implicazioni della pandemia si è ritenuto opportuno adibirli ad uffici e dall’inizio del 2022 vi sono stati trasferiti gli uffici dell’amministrazione condomini ed Agenzia Casa.

Per quanto riguarda gli importi relativi ai costi sostenuti per le attività inerenti al Superbonus per la cui descrizione si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione nella sezione “Attività di Sviluppo e Progettazione”: trattasi di costi relativi a consulenze tecniche e per la gran parte relativi a costi del personale interno che ha lavorato al progetto.

La sospensione dei costi di personale interno per un ammontare pari ad Euro 350.000 nel 2021 ed Euro 50.000 trova fondamento nella risposta da parte dell’Agenzia delle Entrate ad Interpello (n. 956-2781/2021) presentato da Acer circa l’ammissibilità ai sensi dell’articolo 119 comma 9 lett c) e articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (“decreto Rilancio” - c.d. “Superbonus 110 per cento”); dallo stesso è stata riconosciuta la possibilità di ammettere al Superbonus le spese sostenute per le prestazioni per la progettazione, per la verifica e validazione dei progetti, per la direzione lavori, per il coordinamento della sicurezza, per il collaudo dei lavori, anche se svolte da dipendenti dell’Ente, riconoscendo che il Superbonus spetta, anche nel caso in cui gli interventi agevolabili siano effettuati dai predetti enti avvalendosi del proprio personale.

Sono stati riconosciuti agevolabili anche i costi sostenuti in qualità di “Stazione Appaltante” (costi per l'indizione e l'espletamento della gara di appalto, costo delle commissioni e dei seggi di gara, costi di pubblicazione bandi ed avvisi) “in quanto obbligatori e prodromici alla realizzazione degli interventi stessi”.

Nella circostanza in cui tali costi non dovessero trovare copertura tramite la procedura “Superbonus 110”, a seguito di opportune convenzioni, stipulate fra Acer e i Comuni committenti, al momento dell'avvio dello studio di fattibilità troverebbero copertura da parte degli Enti Proprietari Committenti.

## Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni nelle condizioni di utilità per l'impresa, oltre a costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

### Ammortamento

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni.

Le aliquote applicate sono di seguito riportate:

Categoria	Aliquota
Fabbricati	3%
Impianti e Macchinari	9%
Attrezzature	40%
Mobili e arredi	12%
Macchine elettroniche	20%
Autovetture	25%
Autofurgoni	20%
Beni Inferiori a Euro 516,46	100%

In relazione al metodo di ammortamento adottato per assicurare una razionale e sistematica imputazione del valore del cespite sulla durata economica, è stato assunto il metodo delle quote costanti, per il quale si è reputato che le aliquote ordinarie di ammortamento di cui al D.M. 31 dicembre 1988 ben rappresentino i criteri sopra descritti.

Così come ritenuto accettabile dal principio contabile nazionale n.16, in luogo del “ragguaglio a giorni” della quota di ammortamento nel primo esercizio di vita utile del cespite, è stata convenzionalmente dimezzata la quota di ammortamento ordinaria, in considerazione del fatto che lo scostamento che ne deriva non è significativo, e mantiene su di un piano di rigorosa sistematicità l'impostazione del processo di ammortamento.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali caratterizzate da un utilizzo limitato nel tempo è calcolato in base al criterio della residua possibilità di utilizzo, tenuto conto del deterioramento fisico e della obsolescenza tecnologica dei beni, nonché delle politiche di manutenzione e dei piani aziendali di sostituzione dei cespiti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo “economico” quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, gli eventuali termini contrattuali alla durata dell'utilizzo ecc.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione verrà corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi verranno meno i presupposti della svalutazione sarà ripristinato il valore originario.

Le cause che, eventualmente, comportassero il ricorso a tali svalutazioni, dovranno tuttavia avere carattere di straordinarietà e di gravità, al di là dei fatti che richiedono invece normali adattamenti del piano di ammortamento.

Non si evidenzia, per l'esercizio in esame, la necessità di operare svalutazioni ex articolo 2426, primo comma, n. 3, del Codice Civile, eccedenti l'ammortamento prestabilito.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico.

Le spese "incrementative" sono state computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero infine di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni.

Ogni altro costo afferente ai beni in oggetto è stato invece integralmente imputato a conto economico.

I beni di valore unitario inferiore ad Euro 516,46 sono interamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione in considerazione della loro scarsa utilità futura.

I contributi sono rilevati in bilancio secondo il principio della competenza economica solo al momento in cui esiste la certezza dell'erogazione da parte dell'ente emittente.

I contributi in conto capitale vengono iscritti a riduzione del costo delle immobilizzazioni a cui riferiscono.

### Terreni e fabbricati

I terreni e fabbricati sono inseriti al costo di acquisto, aumentato delle spese notarili, delle tasse di registro occorse per la redazione dell'atto di compravendita e delle provvigioni concesse agli intermediari.

### Macchinari ed attrezzature

I macchinari e attrezzature, nonché i mobili e gli arredi, sono iscritti in base al costo di acquisto, incrementato delle spese di trasporto e montaggio ove sostenute.

### Movimentazione delle immobilizzazioni e relativi Fondi Ammortamento:

Per le immobilizzazioni materiali si allega apposito prospetto che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, non vi sono precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2022 risultano pari a **Euro 14.352.803**, nelle tabelle seguenti viene riepilogato il loro costo storico, i movimenti dell'esercizio nonché i movimenti dei relativi fondi Ammortamento:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI TERRENI E FABBRICATI				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Aree non edificabili	14.972	0	0	14.972
Aree edificabili	2.616.254	0	0	2.616.254
Aree Edificate	1.563.590	0	0	1.563.590
<b>TOTALE TERRENI</b>	<b>4.194.817</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.194.816</b>
Immobili e autorimesse	19.972.461	446.033		20.418.494
Immobili uso diretto	1.435.737			1.435.737
<b>TOTALE FABBRICATI</b>	<b>21.408.198</b>	<b>446.033</b>	<b>0</b>	<b>21.854.231</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>25.603.015</b>	<b>446.033</b>	<b>0</b>	<b>26.049.047</b>

L'incremento degli immobili è dato dalla capitalizzazione di costi per manutenzioni straordinarie effettuate nell'esercizio, in osservanza ai dettami del OIC 16 e dell'articolo 6 del T.U. sull'edilizia (DPR. 380/01);

Per quanto concerne i decrementi, come illustrato nella presente nota, nella parte relativa alle Immobilizzazioni in Corso e Acconti, nell'esercizio è stato ceduto, in permuta, un terreno del Valore Contabile pari a Zero al Comune di Modena.

I relativi Fondi risultano movimentati solo per effetto dovuto alla quota accantonata nell'anno:

<b>MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI</b>				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
F.do immobili e autorimesse	11.116.489	337.104	0	11.453.593
F.do immobili strumentali	1.117.029	14.077	0	1.131.106
<b>TOTALE</b>	<b>12.233.518</b>	<b>351.181</b>	<b>0</b>	<b>12.584.699</b>

Di seguito l'analisi delle altre Immobilizzazioni materiali e relativi fondi:

<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI</b>				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Impianti e Macchinari	459.166			459.166
Attrezzatura ind.e comm.	144.255			144.255
Mobili e Arredi	287.323	9.529		296.852
Attrezzature elettroniche.	494.328	18.487		512.815
Automezzi	187.989			187.989
Altri beni	155.708	310		156.018
<b>TOTALE</b>	<b>1.728.769</b>	<b>28.326</b>	<b>0</b>	<b>1.757.095</b>

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto di mobili per arredamento uffici, attrezzature, monitor e cellulari.

<b>MOVIMENTAZIONE F.DI AMM.TO: IMPIANTI,MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI</b>				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Impianti e Macchinari	370.240	18.531		388.771
Attrezzature ind. e comm.	139.296	4.596		143.892
Mobili e arredi	279.548	2.959		282.507
Attrezzature elettroniche.	434.816	20.427		455.243
Automezzi	187.989			187.989
Altri beni	155.708	310		156.018
<b>TOTALE</b>	<b>1.567.597</b>	<b>46.823</b>	<b>0</b>	<b>1.614.420</b>

L'aumento dei fondi è dovuto agli ammortamenti dell'esercizio.

## Immobilizzazioni In Corso e Acconti

Immobilizzazioni in Corso e Acconti				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Ammortamenti	Valore di fine esercizio
Mo Nonantolana 3 alloggi da permuta area	0	668.889	0	668.889
Mo Via Montegrappa 22,23,28,29	19.133	0	0	19.133
Carpi "Il Biscione" Via Unione Sovietica	0	57.758	0	57.758
<b>TOTALE</b>	<b>19.133</b>	<b>726.647</b>	<b>0</b>	<b>745.780</b>

L'importo di Euro 668.889 è relativo ad una operazione di Permuta che è stata effettuata con il Comune di Modena: in tale operazione ACER ha ceduto un terreno edificabile, con valore contabile pari a zero che ha generato una plusvalenza esposta fra gli altri Ricavi e Proventi per Euro 611.164, per lo stesso valore ACER riceverà n. 3 alloggi ubicati nello stabile in corso di realizzazione nel complesso in Via Nonantolana; il conto comprende anche gli oneri accessori relativi alle spese notarili e imposte di registro di competenza.

**L'importo di Euro 57.758 è relativo alla quota parte, iniziale,** di spese sostenute nel corso dell'esercizio per la realizzazione del complesso immobiliare c.d. "*Il Biscione*".

L'intervento nel c.d. "*Il Biscione*" trae origine dalla Delibera della RER n. 2322 del 2019 con la quale fu indetto un bando per un Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale – PIERS, di cui alla Deliberazione CIPE 12/2017 e ss.mm. il Comune di Carpi individuò per la partecipazione al bando di cui sopra il contesto territoriale del complesso immobiliare posto in via Unione Sovietica: in specifico nell'organismo edilizio popolarmente denominato "*Il Biscione*", un contesto urbano in una situazione di degrado ed insicurezza all'interno del quale sono presenti oltre 200 unità immobiliari catastalmente destinate a: abitazioni, autorimesse, negozi, uffici, magazzini, locali di culto, attività produttive, le cui proprietà sono oggi frazionate in un considerevole numero di soggetti, dei quali alcune decine effettivamente residenti nelle unità stesse.

A.C.E.R. Modena, con deliberazione n. 191 del 27.10.1999 approvò il quinto programma di reinvestimento dei proventi delle vendite di cui alla Legge 560/93, fra cui per il Comune di Carpi erano previste Lire 3 miliardi (corrispondenti ad € 1'549'370.85) per edilizia sovvenzionata e Lire 3 miliardi (corrispondenti ad € 1'549'370.85) per edilizia agevolata a locazione permanente e con deliberazione n. 228 del 05.12.2000 confermò l'impiego di proprie risorse fino all'importo di € 1'549'370,85, da impiegarsi unitamente ad ulteriore uguale importo di € 1'549'370,85 nel Comune di Carpi per intervento di riqualificazione della fascia ferroviaria; a seguito di tale deliberazione venne sottoscritto un Protocollo di Intesa/Accordo di Programma col Comune di Carpi ed altri soggetti pubblici e privati per la riqualificazione di un contesto denominato "Area Ferroviaria", così come approvato dalla deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Carpi n. 316 del 19.12.2002.

Nel tempo, l'attuazione dell'intervento previsto nell'Accordo di Programma "Area Ferroviaria" ha incontrato diversi ostacoli inerenti l'acquisizione delle aree e/o degli immobili, pertanto il Comune di Carpi ripropose la localizzazione dei fondi stanziati di cui in precedenza su altro intervento di riqualificazione/rigenerazione urbana per Edilizia Residenziale Sociale – ERS con la compartecipazione di finanziamenti terzi, quindi analogo all'edilizia sovvenzionata/agevolata di cui alla presente.

A.C.E.R. Modena, tenuto conto della situazione delle politiche abitative territoriali, in funzione al fabbisogno di Edilizia Residenziale Sociale ERS presente nella realtà comunale di Carpi, a suo tempo, ritenne funzionale integrare il proprio patrimonio di alloggi da destinare ad ERS con l'acquisizione e la

ristrutturazione di abitazioni nell'ambito del sopra rappresentato piano di rigenerazione urbana promosso dal Comune di Carpi.

A seguito di quanto sopra A.C.E.R. Modena sta sviluppando, di concerto con il Comune di Carpi, la proposta di intervento di rigenerazione urbana e riqualificazione del complesso immobiliare "Il Biscione".

Il Comune di Carpi ha ritenuto opportuno procedere ad un organico recupero d'insieme del complesso immobiliare, affidando ad A.C.E.R. Modena anche l'attuazione dell'intervento di riqualificazione del complesso stesso, con attività comprendenti: l'estimazione degli immobili, la redazione delle tabelle millesimali di proprietà se occorrenti, le trattative per l'acquisto degli immobili, la predisposizione degli atti preliminari di acquisto, la progettazione degli interventi di recupero, l'affidamento dei lavori mediante pubblici appalti, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, l'aggiornamento catastale, la certificazione energetica, la redazione delle tabelle millesimali del riscaldamento, e la successiva gestione degli immobili sotto i profili manutentivi ed abitativi per la locazione ERS.

L'intervento prevede inoltre l'acquisizione della proprietà delle porzioni immobiliari sia da parte del Comune di Carpi sia da parte di A.C.E.R. Modena, ed il recupero delle stesse, oltre che delle parti comuni e degli esterni; nei limiti dei finanziamenti inizialmente disposti (Comune/A.C.E.R./Regione) è presumibile potere acquisire e riqualificare circa 50/55 alloggi e circa 1000 mq. nella piastra servizi; nell'ipotesi di nuovi finanziamenti da parte della regione, o da parte di privati o altri Enti, sarà possibile estendere l'intervento ad ulteriori alloggi e ad ulteriori superfici nei piani primo e secondo della piastra servizi.

L'intervento ha in sé l'intento di incentivare l'appetibilità di mercato del complesso stesso e degli edifici contermini, e quindi di innescare un processo di recupero/rigenerazione anche per quelle contermini porzioni immobiliari di proprietà privata, che potranno vedere nella rigenerazione che ne deriverà occasione per la riqualificazione anche dei propri immobili.

Ai fini della attuabilità certa dell'intervento, sarà necessaria l'acquisizione, da parte del Comune di Carpi e A.C.E.R. Modena, di una maggioranza qualificata delle porzioni immobiliari presenti nel complesso edilizio.

Tali decisioni sono state riconfermate dal Consiglio di Amministrazione di A.C.E.R. Modena con delibera del 30 gennaio 2020 e successive delibere intervenute nel corso del 2022.

La valutazione delle voci di bilancio, relative alle Immobilizzazioni Materiali, è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'articolo 2423-bis c.1 punto 1-bis Codice Civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

## **Immobilizzazioni finanziarie**

### ***Partecipazioni***

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori.

Di seguito si riepilogano i movimenti delle partecipazioni:

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Partecipazioni in Imprese collegate	6.048.000	0	0	6.048.000
Partecipazioni in Altre Imprese	3.384	0	0	3.384
<b>TOTALE</b>	<b>6.051.384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.051.384</b>

La Voce Partecipazioni in imprese Collegate è riferita alla partecipazione nella Società

- CambiaMo S.p.A. – Sede Legale: Via Razzaboni, n. 82 - Modena

La partecipazione azionaria nella società collegata CambiaMo S.p.A., è stata acquisita in fase di costituzione, nel luglio 2006, insieme al Comune di Modena, per un valore corrispondente al 40% del Capitale Sociale pari ad Euro 120.000,00.

Nel gennaio 2010 il Capitale Sociale di CambiaMo fu aumentato da Euro 120.000,00 ad Euro 13.045.419,00: in quella fase la quota di Capitale Sociale detenuta da Acer fu ridotta dal 40% al 36,776%.

La restante quota è detenuta dal Comune di Modena.

CambiaMO è una Società di Trasformazione Urbana (STU) ed ha per oggetto la realizzazione di diversi programmi e interventi, nel territorio del Comune di Modena, in particolare interventi che insistono sul complesso R-Nord, sul comparto denominato 'Ex Mercato Bestiame' e sul Programma di interventi per la riqualificazione urbana (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 8 marzo 2004) e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena (Bando Periferie) di seguito elencati:

- a) il Programma innovativo in ambito urbano "Contratto di Quartiere II – Riqualificazione Urbanistica e Sociale del Condominio R-Nord e aree limitrofe" di cui all'Accordo di Programma tra Comune di Modena, Regione Emilia- Romagna e CambiaMo sottoscritto in data 9 luglio 2008;
- b) il Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale (PIPERS), denominato "Area di Stazione - Immobile ex-Poste, complesso R-Nord" di cui all'Accordo di Programma tra Comune di Modena, Regione Emilia-Romagna, ACER Modena e CambiaMo, sottoscritto in data 4 luglio 2012;
- c) il Programma di Riqualificazione Urbana di Modena e il Programma Speciale d'Area del Comune di Modena di cui all'Accordo integrativo al Programma di Riqualificazione Urbana del comparto Ex Mercato Bestiame a Modena (art.9 della L.R. 19/1998) sottoscritto in data 22 ottobre 2012;
- d) il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" promosso dalla legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015, articolo 1, commi 974-978) per realizzare nuovi progetti in aree degradate, migliorare la qualità del decoro urbano, incentivare la manutenzione e il riuso delle aree pubbliche e delle strutture edilizie. Il Comune di Modena è risultato beneficiario dei finanziamenti di cui alla graduatoria dei progetti presentati dai Comuni Capoluogo di Provincia e dalle Città Metropolitane approvata con il DPCM del 6 dicembre 2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 gennaio 2017 n. 4. Con Convenzione tra il Comune di Modena e la società CambiaMo S.p.A. ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 167, la STU è il soggetto attuatore di tutti gli interventi pubblici previsti che ammontano circa a 22 ML di Euro.

Dal mese di marzo 2021 è inoltre entrata a pieno regime la gestione del fabbricato di Viale Trento e Trieste 'Garage Ferrari' a cui si è aggiunto, a seguito di specifico protocollo di intesa sottoscritto con il Comune di Modena, il recente impegno per la gestione, quale soggetto attuatore, di tre progetti del PINQuA-PNRR:

1. riqualificazione dell'immobile denominato Ex Stallini e sua trasformazione in nuova Sede del Centro per l'Impiego, nell'ambito del finanziamento previsto dal PNRR Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) (ID 374);

2. realizzazione di 30 alloggi ERS (edifici O-P), di cui 15 destinati al Progetto “Foyer Giovani” nell’ambito del finanziamento previsto dal PNRR Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) (ID 344);
3. realizzazione di 15 alloggi ERS (edificio Q) destinati alle Forze dell’Ordine FF.OO., nell’ambito del finanziamento previsto dal PNRR Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) (ID 345)

Il Bilancio al 31.12.2021, approvato dall’Assemblea dei soci in data 30 giugno 2022, della Partecipata CambiaMo, presentava una perdita di circa 1,5 milioni contro un utile di circa 147 mila euro del precedente esercizio.

Alla data attuale la società non ha ancora approvato il bilancio relativo all’esercizio 2022 tuttavia dal Preconsuntivo approvato dal CDA in data 9 settembre 2022 risulta un risultato positivo atteso confermando l’andamento del Budget Pluriennale.

Il Patrimonio Netto della Partecipata risultante dagli ultimi tre bilanci approvati risulta il seguente:

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>Patrimonio Netto</b>	14.524.566	14.671.140	13.160.597

Per gli anni 2022 e successivi la società ha presentato un *business-plan* in cui si evidenziano risultati, seppur modesti ma positivi.

Pertanto alla luce di quanto sopra Acer non ritiene che la partecipata possa avere perdite durevoli di valore, tuttavia, in via prudenziale, considerando che i risultati della gestione non copriranno tutte le perdite subite nell’arco di un quinquennio, si ritiene di accantonare, a scopo puramente prudenziale, a Fondo Rischi, una quota pari a circa la quota parte di perdita dell’esercizio residua alla fine del 2025.

In considerazione dell’accantonamento prudenziale effettuato sul bilancio 2020 per Euro 280.000, 2021 per 250.000 vengono accantonati ulteriori Euro 130.000.

Pertanto al 31.12.2022 Acer ha contabilizzato fra i Fondi Rischi, un accantonamento prudenziale pari complessivamente ad Euro 660.000 a fronte della partecipazione in esame.

Acer Modena ha in essere delle convenzioni con la Partecipata CambiaMO i cui risvolti a Bilancio sono illustrati nella sezione “*Informazione sulle Operazioni con Parti Correlate*” e nella Relazione sulla Gestione: Sezione “*Altre informazioni A’ sensi dell’art. 2428 c.c. comma 3*” Punto 2. *RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME.*

La Voce **Partecipazioni in Altre Imprese** è riferita a partecipazioni minoritarie in:

- **Federcasa** per Euro 3.175, importo invariato rispetto all’esercizio precedente, trattasi della Partecipazione nella Federazione Italiana per le Case Popolari e l’Edilizia Sociale, Associazione nata nel 1996 dalla trasformazione di ANIACAP (Associazione Nazionale Istituti Autonomi per le Case Popolari) costituita nel 1950. Federcasa associa Enti che Costruiscono e Gestiscono Abitazioni Sociali, partecipa alla definizione degli obiettivi e degli strumenti della politica abitativa, promuove lo sviluppo di nuovi strumenti di intervento nel campo dell’edilizia residenziale pubblica, mirando a favorire la qualità dell’abitare e della vita sociale, lavora per migliorare l’efficacia della gestione del patrimonio immobiliare pubblico, rappresenta gli associati nelle organizzazioni nazionali e internazionali
- **Art-ER S.cons.p.a.** per Euro 209. **ART-ER:** Attrattività Ricerca Territorio è la Società Consortile dell’Emilia-Romagna nata per favorire la crescita sostenibile della regione attraverso lo sviluppo dell’innovazione e della conoscenza, l’attrattività e l’internazionalizzazione del sistema territoriale. La Società opera senza finalità di lucro. È stata istituita con L.R. n.1/2018.



Acer Modena, in ossequio ai dettami del testo Unico in materia di Società a Partecipazione Pubblica (d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175, c.d. TUSP) ha provveduto entro la data del 31.12.2022 a redigere il Piano di Analisi e Razionalizzazione delle Società Partecipate.

### **Crediti iscritti nell'attivo immobilizzato**

La posta è costituita da un finanziamento verso la Società Partecipata CambiaMo e da cauzioni versate a terzi in anni precedenti, a garanzia di contratti telefonici, postali e locali locati; gli importi risultano invariati rispetto al precedente esercizio:

<b>Immobilizzazioni Finanziarie - Crediti</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
Crediti Verso Imprese Collegate	120.000	0	0	120.000
Crediti verso altri	12.463	0	0	12.463
<b>TOTALE</b>	<b>132.463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132.463</b>

### **Altri Titoli**

La voce Altri Titoli comprende investimenti che l'Acer ha fatto nel corso degli anni con la liquidità eccedente i fabbisogni momentanei di Cassa.

Il ricorso di Acer Modena a tali forme di investimento, negli anni, è stato finalizzato a cercare di assicurare il miglior rendimento della liquidità eccedente il fabbisogno corrente.

La tabella che segue riepiloga i movimenti dell'esercizio 2022:

<b>Immobilizzazioni Finanziarie - Altri Titoli</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
Altri Titoli	11.339.284	1.000.000	-77.645	12.261.639
<b>TOTALE</b>	<b>11.339.284</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-77.645</b>	<b>12.261.639</b>

Nel corso dell'esercizio 2021, stante l'incertezza dei mercati a seguito della pandemia, Acer aveva proceduto ad una riorganizzazione degli investimenti finanziari cercando, di razionalizzare sia il numero degli interlocutori che la natura degli investimenti stessi. Fra gli obiettivi dati agli Intermediari interlocutori vi è stato quello di applicare logiche di "screening negativo" degli investimenti non compatibili con le tematiche ESG (*Environmental, Social and Governance*) con l'esclusione quindi di investimenti considerati "non ammissibili" dalle Agenzie di Rating ESG.

Nel 2021, dai disinvestimenti effettuati erano state conseguite plusvalenze per circa Euro 136 mila e minusvalenze per circa Euro 17 mila.

Nel corso del 2022 la situazione dei mercati finanziari è stata influenzata negativamente dalla guerra in Ucraina. Gli oneri e proventi realizzati nell'ambito della Gestione Patrimoniale sono esposti nella gestione finanziaria, in particolare sono stati realizzati Proventi per circa Euro 40 mila dati da Interessi, Dividendi e Plusvalenze e Oneri per circa 134 mila Euro dati da Minusvalenze (circa 88 mila) e altri Oneri.

## Attivo Circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono esposti in bilancio al netto del Fondo Svalutazione Crediti che è stato prudenzialmente costituito mediante accantonamenti effettuati secondo i vigenti principi contabili, a fronte del rischio di inesigibilità parziale degli stessi nell'ottica dell'adeguamento del valore al presumibile realizzo.

La composizione e le relative variazioni sono illustrate nella tabella seguente:

descrizione	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Crediti verso clienti	8.774.160	8.214.953	- 559.207
Crediti tributari	245.220	258.455	13.235
Crediti verso altri	7.985.125	8.618.252	633.127
<b>Totale</b>	<b>17.004.505</b>	<b>17.091.660</b>	<b>87.155</b>

Nelle tabelle seguenti viene effettuata l'analisi della composizione della voce **Crediti verso Clienti**:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Crediti Vs Utenti da Bollettazione Canonici	9.189.348	8.968.286	- 221.062
Crediti Vs Enti + Fatture da emettere Vs Enti	610.124	625.932	15.808
<b>Totale Crediti Vs Clienti</b>	<b>9.799.472</b>	<b>9.594.218</b>	<b>- 205.254</b>

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Crediti Vs Utenti da Bollettazione Canonici	9.358.206	9.086.561	- 271.645
Crediti Incassati c/o Banche da contabilizzare	- 168.858	- 118.275	50.583
<b>Crediti netti (Nominali) vs Utenti al 31-12-2022</b>	<b>9.189.348</b>	<b>8.968.286</b>	<b>- 221.062</b>

Crediti p/c Enti e Crediti da proprietà ACER	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Crediti x canoni immobili ACER	1.216.627	1.267.183	50.556
Fondo Svalutazione Crediti	- 1.025.312	- 928.032	97.280
<b>Crediti Utenti Immob. ACER al netto dei Fondi</b>	<b>191.315</b>	<b>339.151</b>	<b>147.836</b>
Crediti vs Utenti da gestione concessioni	8.141.579	7.819.378	- 322.201
Fondo Svalutazione Crediti Comune Modena	- 309.408	- 282.072	27.336
Fondo Svalutazione Crediti Comuni Unione del Sorbara	-	- 9.162	- 9.162
Fondo Svalutazione Crediti Enti accantonamento ACER	-	- 160.000	- 160.000
<b>Totale Crediti Netti Vs Clienti</b>	<b>7.832.171</b>	<b>7.368.144</b>	<b>- 464.027</b>

Come si può vedere da quest'ultima tabella i crediti derivanti da canoni su immobili di proprietà di ACER sono stati svalutati di circa il 73% pari al complessivo crediti residui al 31.12.2022 maturati in esercizi precedenti;

Per i crediti derivanti da canoni per assegnazione alloggi su immobili in concessione risultano svalutati per un totale del 6%. Tali importi derivano da:

- Comune di Modena ha autorizzato annualmente un accantonamento a Fondo Morosità corrispondente al 31.12.2022 a circa l'11% dei canoni di propria competenza ancora da incassare;
- Per l'Unione del Sorbara (Comuni di Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola, Ravarino, San Cesario sul Panaro), complessivamente risulta accantonato circa il 2% dei crediti residui al 31.12.2022.

I Revisori di ACER hanno ritenuto che tali accantonamenti non fossero sufficienti e pertanto invitano gli Enti conferenti a prendere atto del fatto che l'incidenza della morosità è nel suo complesso piuttosto elevata, oltre questo hanno richiesto che fosse accantonato un ulteriore importo a Fondo Rischi su crediti, a valere sul bilancio di ACER, soprattutto avendo a riferimento quegli Enti che hanno un residuo canoni, raffrontato alla morosità di modesta entità.

Per tali Enti, sono stati presi in considerazione gli importi risultanti in capo ad utenti c.d. "usciti" e pertanto che non risultano ad oggi titolari di alcun rapporto con ACER ed è stato accantonato per prudenza un fondo pari a circa il 10% e corrispondente ad Euro 160.000.

Riportiamo di seguito la tabella di sintesi dei movimenti dei Fondi Rischi su Crediti intervenuti nel corso dell'esercizio 2022:

<b>Fondi Rischi su Crediti</b>				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Utilizzi	Incrementi	Valore di fine esercizio
Fondo Svalutazione Crediti ACER	1.025.312	147.280	50.000	928.032
Fondo Svalutazione Crediti Comune Modena	309.408	157.336	130.000	282.072
Fondo Svalutazione Crediti Comuni Unione del Sorbara	0	0	9.162	9.162
Fondo Svalutazione Crediti Enti accantonamento ACER	0	0	160.000	160.000
<b>TOTALE</b>	<b>1.334.720</b>	<b>304.616</b>	<b>349.162</b>	<b>1.379.266</b>

Acer Modena concorderà con i Comuni un'azione complessiva e condivisa volta a contenere il fenomeno della morosità corrente, al recupero o alla messa a perdita, a seconda dei casi, di quella consolidata ed a gestire più opportunamente la morosità incolpevole.

L'obiettivo principale, perseguito sia con un incremento dell'attività di recupero dei crediti sia attraverso una diversa gestione della morosità "incolpevole", sarà quello di preservare le risorse dei Comuni destinate alla manutenzione, nella logica di quanto previsto, peraltro, dal sistema regionale di intervento pubblico nel settore abitativo delineato dalla L.R. n. 24 del 2001.

Per quanto riguarda la composizione della voce **Crediti Tributari** gli importi principali Euro 178.636 corrispondono a crediti relativi agli acconti versati per IRES ed IRAP ed Euro 53.754 per Credito IVA rilevato in sede di dichiarazione annuale.

La composizione dei Crediti Verso Altri può essere sintetizzata come da tabella seguente:

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Anticipazioni diverse per lavori Straordinari Finanziati da Leggi Regionali	2.536.957	3.181.340	644.383
Anticipazioni diverse per lavori SISMA	972.104	898.371	-73.733
Anticipazioni Comune di Fiorano <i>Via Collodi</i>	1.205.000	1.140.000	-65.000
Crediti vs Finale Emilia per Mutuo	1.399.592	1.349.473	-50.119
Crediti vs Campogalliano per Mutuo	138.698	71.156	-67.542
Anticipazioni dell'anno per Comuni in Concessione	484.314	1.139.115	654.801
Altri	1.248.460	838.797	-409.663
<b>Totale</b>	<b>7.985.125</b>	<b>8.618.252</b>	<b>633.127</b>

Le anticipazioni per lavori per manutenzione straordinaria, finanziati da Decreti Regionali hanno subito un decremento, rispetto al periodo precedente, principalmente per effetto degli interventi effettuati sulla base della normativa **DGR 1297/2015** e pertanto per effetto dei Contributi incassati a seguito rendicontazioni alla Regione dei lavori effettuati. Per una disamina relativa agli importi dei contributi incassati nell'esercizio si rimanda alla parte finale della seguente Nota nella sezione "Altre Informazioni".

I crediti verso i Comuni di Finale Emilia e Campogalliano sono relativi all'accensione di 2 Mutui in capo ad Acer (esposti nei debiti Vs Banche) ma per conto di questi due Comuni. I residui Crediti al 31.12.2022 ammontano rispettivamente ad Euro **1.349.473** (di questi circa Euro 1.051.015 scadenti oltre il 1° gennaio 2028) ed Euro **71.156** che sarà estinto entro l'esercizio 2023.

L'Anticipazione per il Comune di Fiorano è relativa a Fondi erogati sulla base di un accordo del 30.12.2017 fra il Comune di Fiorano e Acer Modena; sulla base di tale accordo Acer ha realizzato un complesso abitativo ERP nel territorio del Comune in esame (Via Collodi). L'accordo prevede il rimborso di 65 mila Euro annui, pertanto circa Euro 815 mila saranno incassati dal 2027 in avanti.

La voce "Anticipazioni dell'anno per Comuni in Concessione" è la somma complessiva risultante a Credito di ACER in relazione alla gestione di alcune Concessioni nelle quali, nel periodo, gli importi dei Canoni sono risultati inferiori agli importi delle manutenzioni effettuate e dei compensi previsti da ACER per l'attività di gestione.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
depositi bancari e postali	5.012.490	2.868.028	- 2.144.462
danaro e valori in cassa	640	572	- 68
<b>Totale</b>	<b>5.013.130</b>	<b>2.868.600</b>	<b>- 2.144.530</b>

La diminuzione delle Disponibilità liquide è stata assorbita per Euro 1 Milione da investimenti Finanziari e la restante parte è stata assorbita dall'operatività aziendale (circa 600.000 euro a

diminuzione dei Debiti Vs Fornitori, rispetto al 31/12 esercizio precedente come sarà evidenziato nel rendiconto Finanziario).

## Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

La parte principale dei Risconti è data come gli altri anni dalla quota relativa ai Premi Assicurativi annuali che vengono corrisposti in anticipo, come di consueto, la cui scadenza coincide con il mese di novembre pertanto vi sono circa 11/12 dei premi complessivi da "riscontare" al 31/12.

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Compensi Conto Termico GSE	21.705	26.485	4.780
Cedole/Dividendi Titoli/Obbligaz	0	0	0
Compet. c/c Banche	17	3	-14
<b>Totale Ratei Attivi</b>	<b>21.722</b>	<b>26.488</b>	<b>4.766</b>
Polizze assicurative	219.786	219.391	-395
Anticipo postale/ legale	10.086	0	-10.086
Costi sistemi operativi	11.517	15.825	4.308
Costi per servizi	21.368	6.479	-14.889
Altri	3.756	3.886	130
<b>Totale Risconti Attivi</b>	<b>266.513</b>	<b>245.581</b>	<b>-20.932</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>288.235</b>	<b>272.069</b>	<b>-16.166</b>

## Nota integrativa, passivo

### Patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Incrementi/ Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale di Dotazione	13.442.788	-	-	13.442.788
Riserva legale	742.211	-	-	742.211
Riserva straordinaria	210.720	17.388	-	228.108
Varie altre riserve	1	-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	17.388	-	17.388	13.262
<b>Totale</b>	<b>14.413.108</b>	<b>-</b>	<b>13.262</b>	<b>14.426.369</b>

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, sono desumibili dal seguente prospetto:

Natura	Importo	Possibilità di Utilizzo	Quota disponibile
Capitale di Dotazione	13.442.788	B	13.442.788
Riserva Legale	742.211	A - B	742.211
Altre Riserve	228.108	A - B	228.108

**A' Disponibile per Aumento di Capitale - 'B' Disponibile per copertura perdite**

Al fine di illustrare meglio le movimentazioni del Patrimonio Netto dei precedenti esercizi si riporta la seguente tabella:

	Valore 31/12/2017	Valore 31/12/2018	Valore 31/12/2019	Valore 31/12/2020
Capitale di Dotazione	13.442.788	13.442.788	13.442.788	13.442.788
Riserva legale	742.211	742.211	742.211	742.211
Riserva straordinaria	119.333	141.463	148.106	198.803
Varie altre riserve	-	1	1	1
Utile (perdita) dell'esercizio	22.130	6.643	50.697	11.917
<b>Totale</b>	<b>14.326.462</b>	<b>14.333.106</b>	<b>14.383.803</b>	<b>14.395.720</b>

## Fondi per rischi e oneri

I Fondi per Rischi ed Oneri accolgono, nella voce "Altri", accantonamenti dell'anno per Euro 130.000. La voce a Bilancio ammonta ad **Euro 660.000**. Il Fondo è stato costituito nel 2020 e incrementato in fase di chiusura del Bilancio 2021 e del 2022, in un'ottica di prudenza, a fronte di rischi possibili inerenti all'andamento della gestione della società CambiaMo, si rimanda per un'analisi più dettagliata nella parte della Nota Integrativa relativa alle partecipazioni.

Per quanto riguarda il Fondo Imposte Differite si rinvia alla parte del Conto Economico relativa alle Imposte.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'articolo 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Fondo TFR Netto al 31.12.2021	Accantonamento 2022	Importo Rivalutazione	Imposta sostitutiva	Quote Erogate ai Dipendenti	Versamenti ai Fondi Integrativi	Fondo TFR Netto al 31.12.2022
1.635.651	161.261	152.070	-25.852	-132.082	-61.910	1.729.138

## Debiti

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

Come già specificato, in base alle disposizioni la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai debiti iscritti nel bilancio dell'esercizio in quanto le variazioni dell'entità del valore non sarebbero state significative.

I debiti al 31.12.2022 ammontano ad **Euro 36.521.859** mentre al 31.12.2021 ammontavano ad Euro 37.024.421 e sono di seguito riepilogati:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
Debiti Verso Banche	1.550.774	1.656.233	105.459
Debiti Verso Fornitori	3.245.876	2.657.831	-588.045
Debiti Verso Imprese Collegate	183.260	175.640	-7.620
Debiti Tributari	284.484	509.778	225.294
Debiti Verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale	103.345	115.857	12.512
Altri Debiti	31.656.682	31.406.520	-250.162
<b>TOTALE</b>	<b>37.024.421</b>	<b>36.521.859</b>	<b>-502.562</b>

I debiti verso Banche sono costituiti dai mutui di cui si è parlato nei crediti verso altri, trattasi quindi dei mutui in essere per conto dei Comuni di Finale Emilia e Campogalliano la cui rappresentazione a bilancio riporta la separata indicazione delle quote a breve e lungo (di questi circa Euro 1.051.015 scadenti oltre il 1° gennaio 2028)

I Debiti Tributari sono costituiti prevalentemente da Debiti Verso l'Erario in c/IVA (Euro 133.239) e Debiti per IMU (euro 137.011), Debiti per Imposte Correnti (IRES, IRAP) per Euro 134.204.

Nella tabella seguente viene riportato un dettaglio degli altri debiti:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
Finanziamenti Legge 560/93	1.396.519	1.396.519	0
Finanziamenti ex Legge 457/78 ed economie Acer	1.688.507	1.687.927	-580
Finanziamenti Legge 513/77	301.439	241.916	-59.523
<b>DEBITI PER GESTIONE SPECIALE</b>	<b>3.386.465</b>	<b>3.326.362</b>	<b>-60.103</b>
Finanziamenti DGR 1297/2015	1.292.607	451.755	-840.852
Depositi Cauzionali	2.384.477	2.558.692	174.215
Debiti per Gestione Alloggi	1.685.851	1.436.830	-249.021
Debiti a disposizione utilizzo a' sensi art. 36 L. 24/2001	16.617.696	17.910.619	1.292.923
Rimborso assicurativo da Sisma	3.518.474	2.976.666	-541.808
Debiti Verso il Personale Dip. e Amm.ri per compensi	594.971	812.010	217.039
Altri Debiti	2.176.141	1.933.586	-242.555
<b>TOTALE</b>	<b>31.656.682</b>	<b>31.406.520</b>	<b>-250.162</b>

I **Debiti per Gestione Speciale** in realtà rappresentano Impegni al reinvestimento di Fondi provenienti da alienazioni effettuate nell'ambito della Legge 560/93 la quale prevedeva, espressamente che: *“L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore”*. La destinazione di questi Fondi è illustrata nella parte delle Immobilizzazioni Materiali in particolare dove viene illustrato il Progetto del *“Biscione”* in Carpi.

L'importo dei debiti per residui da concessioni è di Euro 17.910.619; costituitosi a seguito dell'applicazione dei contratti di servizio in concessione per la gestione degli alloggi di proprietà comunale in vigore da Settembre 2005, è determinato dal monte canoni al netto della manutenzione ordinaria, straordinaria, dei compensi Acer, di addebiti per fondo sociale e varie ed è da utilizzarsi per le politiche abitative come disposto da articolo 36 della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 24 del 8 Agosto 2001.

Va evidenziato che tale importo comprende la parte di crediti verso Utenti non incassati al 31.12.2022 per la cui analisi si rinvia alla parte di questa nota in cui vengono esaminati i *“Crediti Verso Clienti”*.

I debiti da Rimborso Assicurativo Sisma sono determinati dai residui dei rimborsi assicurativi relativi al Sisma del maggio 2012, trattasi di importi a disposizione della Ricostruzione post Sisma 2012. Tali Somme saranno impiegate in conformità con la Circolare n. 9575, del 10 maggio 2013, emessa dal Presidente della Regione Emilia-Romagna, in qualità di Commissario Delegato alla Ricostruzione (Legge 122/2012) ed alle Delibere del Consiglio di Amministrazione di Acer Modena n. 85 del giugno 2014 e n. 44 del giugno 2019. Certamente il loro reinvestimento sarà effettuato per la parte principale in un periodo che andrà oltre il prossimo quinquennio.

I Depositi Cauzionali si intendono, seppur con un minimo di rotazione, essendo legati all'impiego degli alloggi gestiti, con scadenza superiore al quinquennio.



### Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Ass.ni/competenze e bolli	3.217	22.023	18.806
Altri	2.858	15.944	13.086
Interessi su depositi cauzionali	125.159	131.560	6.401
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>131.234</b>	<b>169.527</b>	<b>38.293</b>
Canoni alloggi	7.671	5.251	-2.420
Canoni antenne	32.186	6.698	-25.488
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>39.857</b>	<b>11.949</b>	<b>-27.908</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>171.091</b>	<b>181.476</b>	<b>10.385</b>

### Altre informazioni

#### Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'articolo 2427 n. 6-ter del Codice Civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

#### Passività Potenziali non risultanti da Stato patrimoniale

Collegate alla "Ricostruzione Post-Sisma", per un intervento nel Comune di Novi di Modena, località Rovereto sulla Secchia, Condominio Via Albano Modena n. 42, in cui il Comune è comproprietario insieme a soggetti privati: nel 2015, in fase di avvio della ricostruzione, da parte dell'Istituto di Credito furono effettuate delle aperture di credito, per i privati, collegate ai contributi che sarebbero stati erogati dalla Regione, a beneficio dei lavori di ricostruzione; in tali aperture di credito ACER, quale ente gestore del patrimonio ERP per conto del Comune proprietario, risultava obbligato di regresso in caso di revoca del contributo regionale.

Il residuo al 31.12.2021 risulta pari a circa Euro 106 mila. Si ritiene remota la possibilità che ACER Modena possa essere chiamata a far fronte a tale esborso visto che l'intervento è già stato concluso, rendicontato e liquidato dalla Regione, sia per la parte pubblica che per quella privata.

## Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico.

I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

I Ricavi sono realizzati integralmente in Italia.

### Valore della produzione

Un'analisi del Valore della Produzione dell'esercizio, comparata con l'esercizio precedente è riepilogata nella tabella che segue:

Descrizione	2021	2022	Variazioni
Ricavi Canoni di locazione	12.079.519	13.020.419	940.900
Ricavi amministaz.stabili	652.364	632.161	-20.203
Ricavi attività edilizia	662.327	720.679	58.352
Ricavi per concessioni	324.277	303.298	-20.979
<b>Ricavi delle Vendite e Prestazioni</b>	<b>13.718.487</b>	<b>14.676.557</b>	<b>958.070</b>
Proventi per Canoni da Antenne	94.727	18.119	-76.608
Conto Energia scambio sul posto	22.557	30.639	8.082
Conto Termico - Caldaie	100.024	119.579	19.555
Recuperi Spese Amministrative da Utenti	381.776	360.892	-20.884
Altri Ricavi	272.984	432.414	159.430
Plusvalenza Patrimoniale da Permuta Area		611.164	611.164
Sospensione Costi Interni per lavori Superbonus	350.000	50.000	-300.000
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>14.940.555</b>	<b>16.299.364</b>	<b>1.358.809</b>

I Canoni di locazione possono essere analizzati per provenienza come da tabella seguente:

Descrizione	2021	2022	Variazioni
Canoni alloggi di ACER	2.123.237	2.229.108	105.871
Canoni alloggi costruiti con contrib.stato	47.811	42.709	-5.102
Canoni negozi, autorimesse	253.715	249.894	-3.821
Canoni alloggi e autorimesse in concessione	9.654.756	10.498.708	843.952
<b>Totale Ricavi da Canoni di Locazione</b>	<b>12.079.519</b>	<b>13.020.419</b>	<b>940.900</b>

L'effetto dell'incremento dei canoni su alloggi e autorimesse in concessione è dovuto per gran parte dal contratto con Sassuolo che ha avuto decorrenza 1.1.2022.

Per quanto concerne la sospensione dei costi interni si rimanda a quanto esposto nella sezione relativa alle Immobilizzazioni Immateriali.

### **Costi della produzione**

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Variazioni</b>
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	26.429	25.673	-756
Costi per servizi	8.969.455	9.664.989	695.534
Costi per godimento di beni di terzi	36.238	37.402	1.164
Costi per il personale	4.017.196	4.455.471	438.275
Ammortamenti	426.420	424.118	-2.302
Accantonamenti a F.do Svalutaz. Crediti	50.000	210.000	160.000
Accantonamenti a F.do Rischi	250.000	130.000	-120.000
Oneri diversi di gestione	1.093.138	1.050.292	-42.846
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>14.868.876</b>	<b>15.997.945</b>	<b>1.129.069</b>

L'incremento nei costi per servizi è da imputare all'aumento del costo dei materiali nelle manutenzioni ma anche all'esternalizzazione di alcuni lavori inerenti ai cantieri.

<b>costi per servizi</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Variazioni</b>
Costi generali	788.179	793.454	5.275
Amm.ne stabili	410.187	532.972	122.785
Manut. Stabili	4.830.756	5.768.034	937.278
Costi per int. edilizi	152.646	370.484	217.838
Costi per concessioni	2.787.687	2.200.045	-587.642
<b>TOTALE</b>	<b>8.969.455</b>	<b>9.664.989</b>	<b>695.534</b>

Nella voce Oneri diversi di gestione le principali componenti sono le seguenti:

Oneri Diversi di Gestione	2021	2022	Variazioni
Bollo e registro	478.997	504.369	25.372
Iva indetraibile	26.917	50.486	23.569
Imu/Tasi/Tari	267.549	266.387	-1.162
Altre imposte	23.399	22.286	-1.113
Contributi associativi	30.040	25.642	-4.398
Altri	266.236	181.122	-85.114
<b>TOTALE</b>	<b>1.093.138</b>	<b>1.050.292</b>	<b>-42.846</b>

### **Proventi e oneri finanziari**

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Gli Oneri corrispondono per circa 98.000 Euro (Euro 94.000 nel 2021) ad interessi relativi a Debiti verso Banche, per pari importo sono iscritti nella parte dei proventi in quanto vengono integralmente rimborsati dai Comuni.

Per la parte relativa alle operazioni finanziarie si rimanda a quanto riportato nella sezione *"Immobilizzazioni Finanziarie – Altri Titoli"*

### **Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti.

Nel bilancio dell'esercizio 2022 è presente la voce "imposte differite" sorta a seguito di una plusvalenza per la vendita di un terreno e sulla quale si è optato per la rateizzazione ai fini fiscali, avendo la cessione i requisiti richiesti per la tassazione in 5 esercizi.

- La plusvalenza è iscritta per euro 611.164=
- L'imposta differita rilevata a conto economico (voce 20) e il relativo accantonamento al fondo imposte differite (voce B2) risulta iscritta per euro 58.672= (corrispondente alle imposte da versare in futuro sulla plusvalenza conseguita nell'esercizio)
- L'imposta "corrente" (voce 20) e il relativo debito tributario (voce D12) comprendono l'importo di euro 14.668= ed in tal modo, le imposte correnti e le imposte differite per complessivi euro 73.340= (sulla plusvalenza di cui sopra) rilevate a conto economico nell'esercizio 2022, è uguale a quello che si sarebbe ottenuto se non si fosse optato per la rateizzazione della plusvalenza.
- Nessuna imputazione di imposte differite relativamente all'imposta Irap, in quanto il bene non è mai stato oggetto di ammortamento.

Nei quattro esercizi successivi, si effettuerà il pagamento delle imposte correnti per euro 14.668= con conseguente utilizzo del fondo imposte differite di pari importo.

## Nota integrativa, rendiconto finanziario

Ai sensi dell'art. 2425-ter è stato redatto il rendiconto finanziario con il metodo indiretto dal quale si evince l'ammontare e la composizione delle disponibilità liquide, all'inizio e alla fine dell'esercizio i flussi finanziari dell'esercizio derivanti dall'attività operativa, da quella di investimento, da quella di finanziamento ed il raffronto con l'esercizio precedente:

	Flussi	Esercizio	2022	2021
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>				
<b>Utile dell'esercizio</b>			13.262	17.388
Imposte sul reddito			192.876	195.372
Interessi passivi/(attivi)			95.281	-141.080
Capitalizzazione Costi Interni			-50.000	-350.000
Erogazioni Di TFR			-193.992	-195.311
Accantonamento Quota TFR			313.331	231.685
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività			-636.177	0
<i>1) Utile dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>			<b>-265.419</b>	<b>-241.946</b>
Accantonamenti ai Fondi Rischi su Crediti			210.000	50.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni			424.118	426.420
Accantonamenti ai Fondi Rischi Partecipate			130.000	250.000
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>			<b>498.699</b>	<b>484.474</b>
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>				
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti			378.034	224.604
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori			-588.045	-192.905
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi			16.166	-44.099
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi			10.385	4.429
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto			-286.989	895.165
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>			<b>-470.449</b>	<b>887.194</b>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>			<b>28.250</b>	<b>1.371.668</b>
Altre rettifiche				
Interessi incassati/(pagati)			-95.281	141.080
(Imposte sul reddito pagate)			-178.636	-185.814
Dividendi incassati				
(Utilizzo dei fondi Svalut. Crediti)			-304.616	-123.443
Altri incassi/(pagamenti)				
<i>Totale altre rettifiche</i>			<b>-578.533</b>	<b>-168.177</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>			<b>-550.283</b>	<b>1.203.491</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>				
Immobilizzazioni materiali				
(Investimenti)			-532.117	-61.481
Immobilizzazioni immateriali				
(Investimenti)			-127.574	23.918
Immobilizzazioni finanziarie				
Disinvestimenti (Investimenti)			-922.355	2.578.743
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>			<b>-1.582.046</b>	<b>2.541.180</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>				
Mezzi di terzi				
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche			105.459	-133.575
Accensione finanziamenti				
(Rimborso finanziamenti)			-117.660	-111.446
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>			<b>-12.201</b>	<b>-245.021</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>			<b>-2.144.530</b>	<b>3.499.650</b>

<b>Variazioni Disponibilità Liquide dell'esercizio</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Depositi bancari inizio esercizio	5.012.490	1.511.307
Danaro e valori in cassa	640	2.173
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>5.013.130</b>	<b>1.513.480</b>
Depositi bancari fine esercizio	2.868.028	5.012.490
Danaro e valori in cassa	572	640
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>2.868.600</b>	<b>5.013.130</b>
<b>Variazione Netta</b>	<b>-2.144.530</b>	<b>3.499.650</b>

## Nota integrativa, altre informazioni

### **Informazioni ex articolo 1, comma 125 della legge 4 agosto 2017 n.124**

In relazione al disposto di cui all'articolo 1, comma 125 della Lg.124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle P.A. e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo (facendo riferimento al principio di cassa), si attesta che:

Sono stati incassati nell'esercizio 2022 le somme di seguito indicate:

#### **Ente erogatore**

**GSE** per vendita da fotovoltaico, per contributi per sostituzione caldaie: **Euro 426.453**

**REGIONE EMILIA ROMAGNA** per contributi a fronte di lavorazioni per i Comuni della Provincia di Modena dietro loro delega: **Euro 809.245**

**REGIONE EMILIA ROMAGNA** per contributi per gestione alloggi da privati per sisma ord.25 e 26 anno 2012: **Euro 98.461**

### ***Dati sull'occupazione***

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria:

Qualifica e n. dipendenti al 31-12-2022	N. Totale	Donne	Uomini
<b>Dirigenti contratto Federmanager</b>	4	2	2
<b>Dipendenti contratto Federcasa</b>			
Area Quadri	4	1	3
Area A	30	14	16
Area B	23	14	9
Area C	2	2	
<b>TOTALE</b>	<b>63</b>	<b>33</b>	<b>30</b>
<i>Di cui part time</i>	8	7	1

### ***Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi a amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto***

Compensi	2021	2022	Variazioni
Amministratori	70.550	101.947	31.397
Sindaci	29.847	30.547	700
<b>TOTALE</b>	<b>100.397</b>	<b>132.494</b>	<b>32.097</b>

Ai sensi del punto 16) dell'art. 2427 del Codice Civile si informa che nell'esercizio in commento non risultano concesse anticipazioni e crediti ed impegni assunti per gli amministratori e i sindaci. Si segnala che la voce relativa al compenso spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione è comprensiva, oltre che delle retribuzioni erogate o da erogare, dei relativi contributi, e indennità cariche elettive

### ***Informazioni sulle operazioni con parti correlate***

In questo punto si riportano gli importi relativi alle operazioni realizzate con la Società Collegata CambiaMO S.p.A.

Crediti Finanziari	Debiti Commerciali	Crediti Commerciali	Ricavi
120.000	195.511	19.872	33.412

### ***Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio***

Per le informazioni relative a questa sezione si fa rinvio a quanto riportato nella relazione sulla gestione.



## Nota Integrativa Conclusioni

Signore e Signori Componenti della Conferenza degli Enti,

Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Si propone di destinare il Risultato dell'esercizio pari ad **Euro 13.262** alla Voce Altre Riserve.

Modena, 27 Aprile 2023

Il Consiglio di Amministrazione

*Arch. Gaetano Venturelli*  
Presidente

*Ing. Elisa Abati*  
Consigliere

*Ing. Paolo Ferrari*  
Consigliere

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI MODENA**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI  
AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2022**

Signori Membri della Conferenza degli Enti,  
il Collegio dei Revisori dei Conti ha esaminato il Bilancio dell'Esercizio 2022 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena (d'ora innanzi abbreviato in "ACER Modena"), approvato dal Consiglio di Amministrazione il 27/04/2023.

Va evidenziato preliminarmente che l'attuale Collegio dei Revisori ha assunto la carica a far data 01/03/2023 e, pertanto, non ha partecipato all'attività ed agli incontri con gli Organi istituzionali nel corso dell'esercizio 2022.

Il Bilancio chiuso il 31/12/2022, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla vostra approvazione, unitamente alla Relazione sulla Gestione, corrisponde alle scritture contabili regolarmente tenute e presenta le risultanze che si compendiano nei seguenti valori (in euro):

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>Bilancio al 31/12/2022</b>	<b>Bilancio al 31/12/2021</b>
Crediti v/Soci per versamenti ancora dovuti	0	0
Immobilizzazioni	33.365.185	31.488.368
Attivo circolante	19.960.259	22.017.635
Ratei e risconti	272.069	288.234
<b>Totale attivo</b>	<b><u>53.597.513</u></b>	<b><u>53.794.237</u></b>
Patrimonio netto	14.426.369	14.413.108
Fondi per rischi e oneri	738.672	549.968
Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	1.729.138	1.635.651
Debiti	36.521.859	37.024.421
Ratei e risconti	181.475	171.091
<b>Totale passivo</b>	<b><u>53.597.513</u></b>	<b><u>53.794.237</u></b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Bilancio al 31/12/2022</b>	<b>Bilancio al 31/12/2021</b>
Valore della produzione	16.299.364	14.940.555
Costi della produzione	15.997.945	14.868.876
Differenza tra valore e costi della produzione	301.419	71.679
Proventi e oneri finanziari	(95.281)	141.080
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima delle imposte	206.138	212.759
Imposte sul reddito dell'esercizio	(192.876)	(195.372)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>13.262</b>	<b>17.388</b>

Signori Membri della Conferenza degli Enti,

Il risultato di esercizio 2022 conferma i discreti risultati conseguiti dall'Ente negli ultimi esercizi ed è coerente con la politica aziendale volta al contenimento dei costi e allo sviluppo dei ricavi caratteristici.

L'esito di tale azione amministrativa è il conseguimento di un utile di esercizio di euro 13.262, al netto delle imposte.

L'esercizio 2022, influenzato soprattutto dal conflitto Russia e Ucraina, ha fatto registrare acute problematiche nei mercati di molti beni e soprattutto quelli energetici, fortemente legati alle forniture di gas russo

Come evidenziato dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione, "in questo scenario, Acer Modena ha intrapreso ogni percorso ritenuto utile a semplificare e ridurre al minimo l'impegno, anche finanziario, a carico degli Enti locali proprietari" riuscendo a conseguire quindi un utile di esercizio.

Il Collegio, considerata l'estrema complessità di lettura del bilancio di ACER Modena, ad integrazione di quanto già ampiamente illustrato dal Presidente del Consiglio di Amministrazione nella Relazione sulla gestione, ritiene opportuno dare evidenza solo di alcuni elementi peculiari che caratterizzano l'esercizio chiuso al 31/12/2022 e che hanno determinato il risultato di esercizio.

Il conto economico 2022 presenta un sostanzioso incremento del valore della produzione, che passa da 14.940.555 euro a 16.299.364 euro. Per quanto attiene l'incremento dei ricavi caratteristici, questo si attesta a circa il 7% in più rispetto all'esercizio 2021.

In considerazione del fatto che gli schemi obbligatori di bilancio non prevedono più la separata indicazione dei componenti di reddito straordinari del conto economico, e che tali componenti (in particolare le plusvalenze da cessione di immobili) hanno contribuito in maniera importante alla determinazione del risultato di esercizio, si ritiene opportuno evidenziare come nel corso del 2022 alcune poste straordinarie incluse nella voce "altri ricavi e proventi" hanno influenzato questo dato.

In particolare, il realizzo di una significativa plusvalenza, riconducibile ad una operazione di permuta che è stata effettuata con il Comune di Modena: in tale operazione ACER ha ceduto un terreno edificabile, con valore contabile pari a zero che ha generato una plusvalenza esposta fra gli altri Ricavi e Proventi per 611.164 euro. Per lo stesso valore ACER riceverà n. 3 alloggi ubicati nello stabile in corso di realizzazione nel complesso in Via Nonantolana.

A fronte dell'incremento del valore della produzione si osserva un aumento dei costi della produzione pari al 7,59% (1.129.069 euro) rispetto al dato 2021.

Si osserva un aumento dei costi della produzione, che cubano al 31.12.2022 per 15.997.945 euro (era pari a 14.868.876 euro al 31.12.2021), imputabile, principalmente, ai costi dei materiali utilizzati nelle manutenzioni: la differenza tra valore e costo della produzione si attesta a 301.419 euro, in netto miglioramento rispetto al valore al 31.12.2021 (72.679 euro).

Gli accantonamenti complessivi a copertura di possibili insolvenze sui crediti per morosità degli inquilini ed altri rischi ammontano a 340.000 euro.

Per quanto concerne, infine, la gestione finanziaria, ACER Modena evidenzia un risultato negativo di -95.281 euro, in peggioramento rispetto al passato esercizio (in cui tale valore si attestava a 141.080 euro): il risultato negativo è stato, secondo quanto riportato in Nota Integrativa dagli Amministratori, influenzato dall'evento bellico Ucraino Russo.

La Nota Integrativa illustra nel dettaglio i procedimenti ed i criteri di redazione e valutazione adottati, oltre a riportare i movimenti e le variazioni che hanno caratterizzato la gestione.

Nella redazione del bilancio, per quanto a conoscenza del Collegio, non ci sono deroghe alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il documento esaminato è stato predisposto nel rispetto dei principi di redazione previsti dall'art. 2423-bis del codice civile, ed in particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della

continuazione dell'attività (*going concern*);

- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla chiusura dell'esercizio;
- gli oneri e proventi sono stati determinati nel rispetto del principio di competenza economica, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente;
- sono state rispettate le disposizioni relative alle singole voci dello Stato Patrimoniale previste dall'art. 2424-bis del codice civile;
- i ricavi e i costi sono stati iscritti nel conto economico rispettando il disposto dell'art. 2425-bis del codice civile;
- non sono state effettuate compensazioni di partite;
- la Nota Integrativa, a cui si rimanda per ogni informativa di dettaglio nel merito dell'attività svolta dall'Ente, è stata redatta rispettando il contenuto previsto dal codice civile.

Si precisa, inoltre, che i criteri di valutazione delle voci di bilancio sono in linea con il dettato di cui all'art. 2426 c.c. e sono esaustivamente descritti nella Nota integrativa cui si rimanda.

Il Collegio, inoltre, tenendo in debito conto la data di decorrenza della propria entrata in carica (01/03/2023):

- Ha partecipato alle Riunioni della Conferenza degli Enti ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ha rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Ha acquisito dagli amministratori informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali effettuate dall'Ente, sulle quali non ha osservazioni particolari da riferire.
- Ha acquisito dagli amministratori e dal direttore generale informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente e, in base alle informazioni acquisite, non ha osservazioni particolari da riferire.
- Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

- Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo- contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e attraverso l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

- Ha preso atto della Relazione predisposta dall'Organismo di Vigilanza, in data 24/02/2023, da cui si evince che non sono emersi fatti e/o irregolarità.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio, come segnalato dalla funzione amministrativa, non sono stati rilasciati dai membri del Collegio dei revisori uscenti pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Si segnala, infine, che il bilancio di esercizio 31.12.2022 di ACER Modena è stato sottoposto alla revisione e certificazione volontaria da parte della società "RUSSELL BEDFORD AP Srl", la quale ha rilasciato il proprio giudizio positivo, senza rilievi, in data 9 Giugno 2023.

Considerate le risultanze dell'attività svolta, accertato che il Bilancio dell'Esercizio 2022 di ACER Modena corrisponde alle risultanze delle scritture contabili, è conforme alle norme di legge che ne disciplinano la redazione, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, il Collegio dei Revisori propone alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022, così come redatto dagli Amministratori.

Bologna, 12 Giugno 2023

**IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

Rag. ROBERTO RIZZOLI – Presidente

Dott.ssa ANTONELLA SCAGLIONI – Revisore effettivo

Dott. VITO ROSATI – Revisore effettivo

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

Spettabile

AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

#### *Giudizio*

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA, costituito dallo Stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal Conto economico e dal Rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, e dalla Nota Integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

1

#### *Elementi alla base del giudizio*

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Richiamo d'informativa*

Si richiama l'attenzione sul paragrafo "*Crediti iscritti nell'attivo circolante*" della nota integrativa nel quale viene evidenziato che i revisori hanno richiesto un ulteriore accantonamento a fondo rischi su crediti.

#### *Altri aspetti*

L'incarico attribuito alla scrivente società di revisione costituisce una revisione contabile volontaria.



### *Responsabilità degli amministratori e del Collegio dei Revisori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tale scelta.

Il Collegio dei Revisori ha la responsabilità di vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Ente.

### *Responsabilità della società di revisione per la revisione del bilancio di esercizio*

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori;





- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Ente cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### *Giudizio ai sensi dell'art.14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10*

Gli amministratori della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Massa, 09 giugno 2023



**RUSSELL BEDFORD AP S.r.l.**

**Prof. Fabrizio Cerbioni**

*Partner*