



Certificata in Sistema di Qualità ISO 9001:2015

BILANCIO PREVENTIVO 2021

Acer Modena dichiara i propri valori nel Codice Etico adottato, visionabile sul sito aziendale.



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

Consiglio d'Amministrazione

**Dott. Andrea Casagrande
Presidente**

**Arch. Gaetano Venturelli
Amministratore**

**Ing. Elisa Abati
Amministratore**

Collegio dei Revisori dei Conti

**Dott. Massimiliano Stradi
Presidente**

**Dott.ssa Silvia Migliori
Componente**

**Rag. Vito Rosati
Componente**

Società di revisione contabile

BDO Italia spa

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 dell'ACER con delibera n. 99 del 20.11.2020 ha approvato la proposta del bilancio preventivo 2021

INDICE

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA	pag. 1
RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA	pag. 25
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	pag. 32

BILANCIO PREVENTIVO 2021

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

Predisporre il bilancio preventivo costituisce un momento fondamentale per la vita di una azienda e rappresenta un atto che cerca di prefigurare quello che potrà accadere nell'anno che verrà. Si tratta quindi di qualcosa che è di per sé "incerto", anche se l'esperienza e la capacità di programmazione permettono di essere abbastanza precisi nelle previsioni. Tutto questo, ovviamente, vale in una situazione "normale" e a volte succede che qualche previsione non si avveri del tutto, ma raramente gli scostamenti sono significativi. Tutto si può dire oggi tranne che ci troviamo in una situazione "normale" per cui è ovvio che il bilancio preventivo che presentiamo non può non risentire della eccezionalità di questa fase, dovuta alla pandemia, in atto da mesi e la cui durata è certamente destinata a condizionare anche il prossimo anno.

Non è questa la sede per dilungarsi nella analisi sugli effetti della pandemia a livello sanitario, sociale ed economico, ma vanno fatte alcune sottolineature sulle prevedibili ripercussioni che quanto sta avvenendo avrà per quanto riguarda l'ERP:

- 1) I primi mesi (marzo, aprile, maggio) di chiusura totale del Paese hanno avuto un impatto significativo sull'andamento delle entrate da canoni. Molti inquilini (in particolare gli anziani abituati a pagare l'affitto in banca od in posta) non uscendo di casa non hanno provveduto al pagamento. Questo ha creato un problema di liquidità per la nostra azienda. La situazione si è parzialmente riequilibrata nei mesi successivi, ma non è completamente rientrata. Abbiamo comparato i dati della morosità per il periodo marzo-agosto, per gli anni 2018-2020 sulla base dei dati pervenuti a metà novembre, e come evidenziato nella tabella sottostante, il 2020 ha visto un aumento del 11,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente:

Morosità	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	Totale	Δ Su Anno Pr.	
2018	€ 115.954	€ 134.048	€ 154.046	€ 140.258	€ 181.707	€ 186.942	€ 912.954		
2019	€ 130.647	€ 120.823	€ 155.660	€ 119.278	€ 183.720	€ 215.684	€ 925.811	+	1,4%
2020	€ 148.964	€ 154.273	€ 204.336	€ 142.783	€ 197.952	€ 185.468	€ 1.033.777	+	11,7%

Abbiamo poi comparato, sempre per gli stessi mesi, l'emesso ("fatturato") degli ultimi tre anni e come da tabella sottostante emerge, a carico del 2020, una lieve flessione di questi importi (si veda su questo punto l'analisi effettuata più avanti nel paragrafo relativo alle Entrate):

Emesso	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	Totale	Δ Su Anno Pr.	
2018	€ 1.286.812	€ 1.190.130	€ 1.205.202	€ 1.212.614	€ 1.167.628	€ 1.182.211	€ 7.244.597		
2019	€ 1.258.487	€ 1.265.051	€ 1.268.482	€ 1.263.688	€ 1.281.951	€ 1.235.522	€ 7.573.182	+	4,5%
2020	€ 1.256.508	€ 1.288.865	€ 1.295.488	€ 1.200.947	€ 1.274.710	€ 1.220.577	€ 7.537.094	-	-0,5%

Abbiamo quindi ricalcolato l'incidenza della morosità rapportata all'emesso evidenziando i seguenti risultati:

Incidenza Morosità su Emesso								Δ Su Anno Pr.	
Periodo	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	Totale		
2018	9,0%	11,3%	12,8%	11,6%	15,6%	15,8%	12,6%		
2019	10,4%	9,6%	12,3%	9,4%	14,3%	17,5%	12,2%	-	-3,0%
2020	11,9%	12,0%	15,8%	11,9%	15,5%	15,2%	13,7%	+	12,2%

Si rileva quindi che a fronte di una leggera riduzione della morosità, assoluta, registrata nel 2019, rapportata ad un aumento del volume dei canoni, nel periodo Marzo-Agosto 2020 la morosità relativa è invece in netto aumento, a causa di una lieve diminuzione del complessivo canoni del periodo in esame.

Con ogni probabilità questo aumento è imputabile alle difficoltà economiche delle famiglie in cui dei componenti hanno perso il lavoro o hanno subito una decurtazione del reddito.

Al fine di verificare le cause di questo andamento abbiamo ripetuto due volte una indagine telefonica su un campione di 100 inquilini che non avevano pagato il canone e non appartenevano alla categoria dei morosi "storici". A questa indagine il 18% ha risposto che non aveva pagato per i seguenti motivi: "Ho avuto difficoltà economiche legate a chiusura attività / perdita lavoro – non so quando riuscirò a pagare", un altro 17% "Non mi è stato accreditato stipendio / sussidio – pagherò appena possibile"

Stiamo monitorando attentamente questo andamento per capire se, con il perdurare della pandemia, questo calo di entrate possa diventare "strutturale".

Nel caso ciò si verificasse le ricadute sul bilancio ACER, ma soprattutto sulle risorse derivanti dai canoni che i Comuni hanno presso di noi, potrebbero essere significative.

Infatti una diminuzione dei fondi che gli EE.LL. hanno presso ACER potrebbe mettere in discussione la possibilità di effettuare le manutenzioni ordinarie e straordinarie sugli alloggi di risulta. A questo va aggiunto che il *turn-over* negli alloggi si caratterizza per il fatto che molto spesso la famiglia che subentra è inserita in fasce più basse di ISEE con la conseguente diminuzione del canone di affitto applicato.

- 2) L'altro effetto che la pandemia quasi certamente produrrà è il prevedibile aumento di richiesta di alloggi ERP dovuto al peggioramento delle condizioni economiche di molte famiglie. La cosiddetta "fascia nera" (quella cioè che individua la situazione più critica di disagio abitativo) pare destinata ad ampliarsi. Occorreranno ai vari livelli (europeo, nazionale, regionale e locale) scelte drastiche e precise volte a potenziare la disponibilità di alloggi ERP per dare una risposta a questo crescente bisogno.

Nel programmare l'utilizzo delle risorse straordinarie che la Comunità Europea sta mettendo a disposizione appare quindi fondamentale che vi sia un capitolo specifico dedicato al rilancio delle politiche abitative rivolte all'ERP e più in generale all'Abitare Sociale.

All'interno di un quadro così complicato ed incerto è significativa la volontà espressa in più occasioni da esponenti dell'Amministrazione Regionale di mettere a disposizione per il 2021-2022 risorse pari o superiori a quelle del 2020 (10 milioni di euro) per finanziare il piano di recupero di alloggi ERP sfitti che necessitano di una manutenzione straordinaria cui i Comuni non riescono a fare fronte.

La nostra Azienda, dopo avere concordato con i Comuni su quali immobili intervenire, sta rispettando le tempistiche regionali per la realizzazione degli interventi cui dovrà seguire (a conclusione dell'intervento sul singolo alloggio) la assegnazione da parte dei Comuni nei tempi previsti dalla normativa regionale.

Vogliamo sottolineare che il mancato rispetto di queste scadenze comporta la perdita del finanziamento.

Un tema di grande rilevanza e di grande portata che riguarderà il mondo ERP per i prossimi anni è quello del "Superbonus" (*Interventi che beneficiano della detrazione fiscale del 110% previsti dal D.L. Rilancio n.34/2020*). L'aver inserito gli ex IACP comunque denominati tra i soggetti che possono beneficiare delle agevolazioni fiscali previste è certamente una cosa molto positiva per il nostro settore.

Come Acer di Modena, dopo la riunione del Tavolo Territoriale per le politiche abitative, abbiamo realizzato degli incontri con le diverse Unioni dei Comuni per definire su quali immobili intervenire, sulla base dei criteri condivisi al Tavolo Territoriale.

Evidenziamo però delle problematiche che, qualora non risolte, potrebbero rendere di difficile attuazione gli interventi stessi e sono:

- 1) Non sono chiare le modalità attraverso le quali possano essere riconosciute alle Aziende (ex IACP) le competenze relative alle prestazioni tecniche ed amministrative per la gestione del Superbonus.

Come Enti pubblici applichiamo il Codice degli appalti e le normative edilizie collegate. Abbiamo ritenuto di avvalerci come modalità di affidamento dello strumento dell'Accordo Quadro. Di conseguenza agli operatori economici sarà affidata la progettazione esecutiva, l'esecuzione dei lavori e l'acquisizione del credito d'imposta.

Sarà compito di Acer la predisposizione e gestione del bando di gara, la realizzazione del progetto preliminare dei singoli interventi; sia per la parte energetica che per quella, più complessa, sismica, inoltre i tecnici di Acer si occuperanno di svolgere la funzione di RUP nonché della Direzione lavori, di individuare le più efficienti scelte progettuali e della relativa supervisione in corso d'opera.

Risulta quindi evidente che si tratta di una mole di lavoro cui occorre far fronte attraverso un potenziamento delle risorse umane aziendali.

Se i costi derivanti da questo potenziamento non vengono riconosciuti dalla normativa come, ad oggi, sembra evidente e ricompresi all'interno del computo dei benefici fiscali ne risulterà che Acer difficilmente potrà garantire la necessaria operatività per realizzare un piano di interventi che potrebbe raggiungere un cifra superiore ai 35/40 milioni di Euro, nel caso vi sia l'attesa proroga.

- 2) Gli Enti ex IACP sono in regime di scissione dei pagamenti IVA (c.d. *Split Payment*), che si sostanzia nel versare, da parte dell'Ente, l'IVA delle fatture di acquisto anziché al fornitore, direttamente all'Erario.

Stante l'attuale normativa, qualora non interverranno espressi chiarimenti: nell'ipotesi di lavori realizzati per usufruire del *Bonus 110* con la modalità dello "sconto in fattura", ossia con cessione del Credito Fiscale al fornitore a titolo di corrispettivo per le prestazioni effettuate, sorge il tema del "trattamento" dell'IVA che alla luce della vigente normativa resta a carico dell'Ente Appaltante (Acer).

In aggiunta a ciò gli Enti ex IACP, effettuando operazioni esenti, rientrano nel regime di indetraibilità dell'Iva per *prorata* e quindi una parte significativa dell'IVA acquisti rimane a carico di Acer come costo.

In estrema sintesi il costo per l'IVA *prorata* che fa parte del costo totale dei lavori Bonus 110 non può essere considerato sconto in fattura. Se rapportiamo l'Iva da pagare al 10% all'ammontare del piano di interventi che abbiamo indicato nel punto precedente appare evidente che non ci sono le condizioni per far fronte ad un esborso di 5/6 milioni di euro che non verrebbero "rimborsati" da nessuno.

Su questi temi stiamo lavorando ormai da mesi a livello regionale e nazionale per trovare soluzioni normative e/o interpretative, ma, al momento in cui licenziamo questa relazione, non abbiamo ancora avuto risposte.

Appare quindi evidente che con tutti questi elementi di incertezza abbiamo preferito, per quanto riguarda il *Superbonus*, dare al momento solo delle indicazioni di carattere generale e non includere fra i dati del bilancio preventivo informazioni che al momento sono ancora allo studio nelle modalità di applicazione.

Quello che presentiamo è comunque un bilancio preventivo che riconferma la solidità della nostra Azienda e che prefigura, anche per il prossimo anno, di chiudere in attivo.

Rappresentazione sintetica

Il quarto Bilancio di sostenibilità presentato l'ottobre 2019 a Modena elaborato secondo i criteri e le normative europee di riferimento, continua a dare conto con trasparenza delle azioni e dei risultati raggiunti nella gestione dell'ERP che caratterizzano l'attività di ACER. Riportiamo di seguito alcuni dati tratti da esso che confermano l'utilizzo delle risorse finanziarie per la gestione, manutenzione e riqualificazione dell'intero patrimonio in gestione:

- ▶ Rapporti di gestione con 43 enti pubblici, per circa 6.300 alloggi ERP e 150 alloggi ERS
- ▶ Gestione di un proprio patrimonio di oltre 800 tra alloggi, autorimesse e negozi
- ▶ Gestione di alloggi in Agenzia Casa
- ▶ 16.000 residenti
- ▶ 68 dipendenti in pianta organica

I canoni definiti dai Comuni entro i criteri fissati da normative regionali determinano entrate ERP per circa Euro 10.000.000 che nel 2019 sono state così impiegate:

- Per costi di gestione circa il 31% (comprendendo anche i costi per assicurazione fabbricati e imposte di registro e bollo per la quota parte che sarebbe a carico della proprietà).
- Per manutenzione ordinaria -pronto intervento circa 48% degli alloggi con 6.874 ordini per lavori
- Residui utilizzati o destinati per interventi straordinari di manutenzione o nuova costruzione o ancora per progetti speciali in accordo con i Comuni, per la rimanente quota (circa 21%).

Altre entrate, che contribuiscono al bilancio di ACER, sono derivanti dalla gestione in proprio degli alloggi di proprietà e da attività complementari come progettazione e realizzazione nuovi edifici, gestioni condominiali, progetti sociali convenzionati.

L'anno 2021 vedrà ACER impegnata a dare avvio ai nuovi interventi, nonché a chiudere i numerosi interventi più risalenti, tutti finanziati dalla Regione con le Delibere n. 1297/2015, n.743/2018 per la riqualificazione anche energetica di edifici ERP e l'accessibilità a fabbricati ed alloggi ai soggetti con disabilità. A ciò si aggiungono gli interventi di manutenzione straordinaria finanziati dalla DGR 1019/2020 attuata nel settembre 2020 la cui prima annualità dovrà essere realizzata nella prima parte dell'anno.

Rischio Biologico "COVID-19"

La situazione drammatica prodotta dalla vicenda Covid è stata da molti ritenuta paragonabile solo a quella determinata dal secondo conflitto mondiale anche in termini di crollo del Pil e come in quel caso solo una reazione tempestiva può evitare che la recessione divenga depressione.

Il quadro economico era già caratterizzato da crescenti incertezze in ambito macroeconomico internazionale, con un contestuale rallentamento delle principali economie europee e, in particolare per l'Italia, una debole crescita già largamente al di sotto della media europea, con difficoltà in ampi comparti della domanda aggregata e in particolare delle componenti interne.

In un tale contesto è intervenuta l'epidemia da Covid ed a seguire la normativa di contrasto allo stesso che, attraverso disposizioni di salvaguardia della salute fondate sul principio del **distanziamento sociale**, ha disciplinato, per fasi, la chiusura della maggior parte delle attività economiche e sociali, pubbliche e private, e un insieme di interventi a risanamento di un vero e proprio crollo senza precedenti dell'attività economica del Paese, attraverso misure che hanno cercato di far fronte alla incidenza sulla spesa per consumi e per investimenti.

Con lo strumento del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, sono state approvate le diverse tipologie di misure di contenimento applicate per contenere la diffusione dell'epidemia.

Le restrizioni hanno comportato divieti di spostamento, misure di quarantena per i contagiati, la sospensione della maggior parte delle attività produttive industriali e commerciali, il blocco delle attività educative e scolastiche pubbliche e private, dello svolgimento di manifestazioni pubbliche (anche sportive), di spettacoli teatrali e cinematografici, di concerti, dell'accesso ai luoghi di culto e ai musei. Contestualmente è stato favorito lo svolgimento in modalità di lavoro agile di servizi pubblici e privati professionali.

Il Paese, colpito dalle conseguenze economiche e sociali dell'epidemia da Covid-19, ha **visto e vedrà un rilevante intervento pubblico nell'economia volto ad incentivare interi settori della vita economica e sociale**, cui va ad aggiungersi una probabile ed auspicabile rivisitazione delle modalità operative della pubblica amministrazione che, oltre ad essere investita da una necessaria digitalizzazione, avrà l'arduo compito di rispondere ad una sempre maggiore esigenza di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa.

In tale contesto Acer ha dimostrato di sapersi organizzare nell'interesse della continuità aziendale, della tutela della salute dei dipendenti dando continuità alle attività interne all'azienda ed ai servizi offerti.

La direzione già a far data dal 25 febbraio 2020, a seguito del Decreto Legge n. 6 del 23 febbraio 2020 inerente *Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19*, in accordo con l'RSPP aveva provveduto a disporre la chiusura degli sportelli esterni ed interni, dando incarico al falegname di realizzare pannelli protettivi da applicare sul bancone della *reception* e degli sportelli interni. A questo primo ordine di servizio ne sono seguiti altri di pari passo con l'evoluzione delle disposizioni governative e regionali.

Tramite il potenziamento della rete dati è stato promosso e attivato lo *smart working* (nel mese di Aprile la % di ore lavorate in Smart Working si è avvicinata al 50%, a queste vanno poi aggiunte le ore in malattia, permessi, ferie, riducendo al minimo la presenza negli uffici) e le teleconferenze, tramite il pronto approvvigionamento dal mercato dei dispositivi di protezione (mascherine, guanti, prodotti disinfettanti), i tecnici abilitati sono stati messi in condizioni di intervenire nelle situazioni di emergenza.

Per le procedure ordinarie di scambio informazioni con gli utenti si è provveduto con telefono, fax ed e.mail, garantendo sempre la disponibilità.

Dall'altra parte con l'intensificarsi delle operazioni di pulizia degli uffici, e garantendo sempre dotazioni di prodotti specifici, si è cercato di ridurre al minimo se non eliminare il rischio di infezioni nel luogo di lavoro.

Sono state effettuate sanificazioni iniziali e periodiche degli impianti di raffreddamento e riscaldamento.

Verificati i distanziamenti fra le postazioni di lavoro e ove queste siano risultate inferiori agli standard previsti sono stati adottati pannelli in *plexiglass* per garantire l'idonea protezione sia fra colleghi che agli sportelli, una volta ripresa l'attività di ricezione del pubblico anche se solo dietro appuntamento come prescritto dalle normative.

Grazie alla collaborazione di tutti i dipendenti si è potuto garantire il funzionamento dell'azienda sia per i servizi tecnici che per la gestione amministrativa.

Purtroppo la chiusura di molte attività ha portato ad una ulteriore riduzione delle disponibilità finanziarie dei nostri utenti con ripercussioni sulla puntualità ed entità degli incassi. Ulteriormente dall'evoluzione della pandemia in questi ultimi mesi di ottobre e novembre dovremo aspettarci ancora il perdurare di tale situazione che andrà costante monitorata con il supporto di tutti gli Enti a cui siamo collegati.

Obiettivi generali

ACER è per definizione un ente pubblico economico dotato di responsabilità giuridica, autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile e opera come braccio operativo dei Comuni, dell'Amministrazione Provinciale e di altri Enti per la gestione del patrimonio abitativo.

ACER Modena ha un solido bilancio derivante dalla gestione suddetta oltre alla gestione dei locali commerciali propri e di terzi nonché da servizi aggiuntivi complementari; dispone di un apparato tecnico atto a seguire tutte le problematiche di progettazione e programmazione di interventi di costruzione, risanamento e/o ristrutturazione di fabbricati, finanziati o da finanziarsi con contributi pubblici.

ACER è azienda certificata sia nel proprio bilancio che in qualità con ISO 9001-2015 ed è dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori; ha istituito l'Organismo di Vigilanza, implementato il MOG (Modello di Organizzazione e Gestione), dando attuazione agli adempimenti conseguenti al Decreto legge 231/2001. In ottemperanza alla L.33/2013 ha redatto il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, disponibile sul sito web aziendale, e nominato il Responsabile della trasparenza e anticorruzione.

Si confermano per il 2021 gli obiettivi di sviluppo definiti nella procedura di certificazione di Qualità con la metodologia 2015 a partire dai fondamenti della politica per la qualità del 2008.

POLITICA PER LA QUALITA'

- *Garantire la qualità dei propri servizi, in una visione di continuo miglioramento, sia verso i clienti utenti-committenti sia verso il personale dipendente con l'applicazione di un Servizio Gestione Qualità nel rispetto della norma ISO 9001: vision 2008.*
- *Assicurare la massima trasparenza verso gli Enti ed i Committenti mantenendo la certificazione di bilancio e la certificazione di qualità.*
- *Soddisfare l'utenza effettuando costanti indagini di customer satisfaction per recepire al meglio le loro esigenze circa i servizi erogati, al fine di adeguarli costantemente e migliorarli sia in termini qualitativi che temporali. Pubblicizzare gli standard di servizio che l'Azienda intende assicurare.*
- *Valorizzare i collaboratori adeguando costantemente il livello di preparazione attraverso un'opera di coinvolgimento e formazione continua.*
- *Assicurare ai partner ed ai fornitori il puntuale rispetto degli accordi pattuiti nello spirito di chiarezza e di collaborazione necessari.*
- *Sviluppare forme alternative nella fornitura di servizi ricercando possibili forme di collaborazione con altri Enti e Aziende private.*

Affrontare la gestione dell'azienda ACER con i principi della Qualità vuol dire definire con precisione un obiettivo 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.

La gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si colloca come attività complessa che spazia dalla cura di lavori edili o impiantistici a quella più delicata dei rapporti con gli assegnatari; per questi motivi devono essere mantenuti costanti rapporti con gli operatori Comunali/di Unione in base alle diverse competenze assegnate ai vari uffici e/o assessorati sia per gli aspetti tecnici/patrimoniali che per gli aspetti propri dei servizi sociali.

L'attività prestata per conto dei Comuni, delle loro società patrimoniali e della Provincia è regolata attraverso rapporti di concessione o convenzione, che stabiliscono i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi, gli oneri e i proventi derivanti dall'attività. Nel corso del 2019 è stata sottoscritta la maggior parte dei contratti, di cui è stata avviata l'attività di attuazione, controllo e rendicontazione, nonostante le difficoltà operative e le modifiche organizzative attuate a seguito dello svilupparsi della emergenza sanitaria. Nel corso

del 2021 se, ovviamente, sarà necessario proseguire in tal senso, occorrerà, tuttavia, effettuare una verifica straordinaria al fine di predisporre le eventuali modifiche o revisioni dettate dalla situazione contingente.

I Comuni, escluso il Capoluogo, ai sensi della L.R. n. 24 del 2001 esercitano le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative, i compiti attinenti all'attuazione e quelli relativi ai rapporti con le Acer in forma associativa obbligatoria attraverso le Unioni.

Il conferimento alle Unioni dei Comuni delle politiche sociali per la casa ha sicuramente migliorato i processi per le assegnazioni degli alloggi, rendendo omogenei i criteri assunti a livello territoriale. Si è reso tuttavia, più, complesso il sistema delle relazioni con i singoli Comuni, necessarie per l'attività di manutenzione del patrimonio. Pertanto, la collaborazione tra Acer, uffici tecnici, uffici casa e servizi sociali dei Comuni per massimizzare il raggiungimento degli obiettivi condivisi, costituisce un obiettivo prioritario. A tal fine, a partire dal 2021 si intendono realizzare momenti di confronto e di informazioni periodici con i servizi sociali per migliorare lo scambio di informazioni sulle attività in corso e sugli obiettivi a breve e medio termine, al fine di recuperare sinergie e collaborazioni utili a migliorare la performance dei rispettivi Ente e l'efficacia dei servizi resi ai cittadini.

Le previsioni di attività e quelle economiche proseguono secondo i requisiti attuali anche se, in un'ottica di ricerca di continuo miglioramento dei servizi offerti agli utenti ed ai Comuni, nel corso del 2021 verrà potenziato il monitoraggio dell'attività svolta dai diversi settori sulla base di diversi indicatori di *performance* al fine non solo di rendere più completa e percepibile l'attività di report per i Comuni committenti ma di migliorare e meglio qualificare le prestazioni aziendali

Altro tassello importante per il funzionamento dell'azienda è la valorizzazione del proprio patrimonio costituito da alloggi, autorimesse e negozi sul quale investire per la sua manutenzione e riqualificazione e nello stesso tempo fornire alla cittadinanza un pacchetto di alloggi a contratto ERS, a canone concordato, per quella parte di nuclei che non hanno le caratteristiche economiche per una assegnazione ERP e faticano a trovare locazioni sul mercato libero. Si tratta di oltre 330 alloggi, a cui ogni anno se ne aggiungono circa 20 per disdetta.

Il 2021 sarà caratterizzato dalla gestione del nuovo bando e dalle nuove modalità con cui verrà formata la graduatoria che comporterà una semplificazione dell'attività degli uffici e delle formalità richieste ai cittadini

Programmi in corso finanziati dalla Regione Emilia Romagna

Proseguirà nel 2021 l'attività finanziata dalla Regione sia con fondi statali che regionali che europei con programmi avviati dal 2015 dando corso sia a lavori che a progettazioni.

La realizzazione delle opere avviene prevalentemente attraverso l'Accordo Quadro quadriennale di manutenzione (uno in corso di conclusione ed uno in fase di avvio) che vede come affidatari 5 raggruppamenti di imprese con la disponibilità di un consistente numero di ditte artigiane in grado di intervenire nei tempi fissati dalla Regione, nel rispetto delle normative del Codice degli appalti pubblici in tema di affidamento lavori.

I diversi finanziamenti si caratterizzano per sostenere la messa in disponibilità di alloggi sfitti e per migliorare la qualità edilizia del patrimonio esistente sia sotto il profilo energetico che sismico e di accessibilità; i relativi programmi sono stabiliti su proposta tecnico economica di ACER dagli Enti proprietari attraverso il Tavolo Provinciale di concertazione delle Politiche abitative istituito con la L.R.24/2001.

Da rimarcare comunque che l'attività aziendale profusa in: progettazione, definizione aspetti economici, coordinamento imprese, controllo qualità lavori e rendicontazioni, rapporti con i Comuni e con la Regione ha impegnato e impegnerà fortemente anche nel 2021 la struttura interna.

Di seguito riportiamo una tabella di sintesi in cui vengono riepilogati ed evidenziati i finanziamenti gestiti da Acer, le relative norme di riferimento, nazionali o regionali, e gli eventuali cofinanziamenti erogati da parte dei comuni interessati tramite il residuo canoni:

Riferimenti Normativi	n. interventi	n. Comuni interessati	Comuni interessati	Importo finanziamento in €	Cofinanziamento comunale in €	Costo delle opere in €
D.G.R. 743/18	53	18	Bomporto, Campogalliano, Castelfranco, Concordia, Finale, Fiorano, Medolla, Modena, Carpi, Pavullo, Pievepelago, Mirandola, San Felice, San Prospero, Sassuolo, Spilamberto, Vignola, Camposanto.	1.357.840,00	226.093,40	1.583.933,40
D.G.R. 1297/15	98	26	Camposanto, Carpi, Castelfranco, Fiorano, Modena, San Felice, Sassuolo, Spilamberto. Vignola, Finale, Medolla, Mirandola, Pavullo, Bomporto, Ravarino, Nonantola, Savignano, Campogalliano, Castelnuovo, Vignola, Marano, Serramazzoni, Novi, Castelvetro Bastiglia, Lama Mocogno.	7.245.617,05	2.326.609,85	9.572.226,90
DGR 610/2016	1	1	Modena	677.864,00	397.136,00	1.075.000,00
Legge 457/78	5	5	Lama Mocogno, Formigine, Marano, Pavullo, Modena.	554.112,30	0	554.112,30
Legge 513/77	2	1	Modena	92.271,35	0	92.271,35
D.G.R. 1019/2020	55	21	Bomporto, Campogalliano, Camposanto, Carpi, Castelnuovo, Cavezzo, Fiorano, Finale, Formigine, Medolla. Mirandola, Modena, Novi, Pavullo, Ravarino, San Felice, Sassuolo, Soliera, Spilamberto, Vignola.	1.179.904,38	322.202,17	1.502.106,55
Totali	209	72		11.107.609,08	3.272.041,42	14.379.650,50

Si porta all'attenzione altresì il programma pluriennale di cui alla D.A.L. (Delibera Assemblea Legislativa) 22/2020 per la manutenzione di alloggi sfitti e finanziato per la prima annualità con la DGR 1019/2020 che prevede per ACER il ripristino di 55 alloggi per € 1.729.000,00 in tempi strettissimi pari a 120 gg.

Tale attività sarà replicata anche nel 2021 comportando un notevole impegno a carico degli uffici preposti in quanto si aggiunge agli impegni di attività ordinaria pari mediamente al ripristino di 380 alloggi/anno.

Adeguamenti normativi

Nel corso del 2021 la struttura sarà inoltre impegnata nell'adeguamento al DM 25 gennaio 2019 relativo alle norme antincendio per edifici superiori ai 12 m di altezza, tale provvedimento coinvolge 231 edifici in gestione ad ACER. Resta poi da completare per un fabbricato l'adeguamento normativo inerente i sistemi di contabilizzazione dei consumi di acqua fredda ed acqua calda.

L'attività manutentiva permanente dovrà sempre rivolgere attenzione e conformarsi ai dettami normativi recenti ed in continua evoluzione quali ad esempio i sistemi di sicurezza previsti sulle coperture, sulle tipologie di caldaie per riscaldamento e acqua calda sanitaria e la contabilizzazione del calore.

La manutenzione del patrimonio pubblico

Come risulta dai bilanci consuntivi degli ultimi anni l'attività svolta da ACER per la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio in gestione risulta costantemente di rilevante entità con una media di oltre 7 milioni di €/anno di cui la metà finanziata da canoni di locazione e l'altra metà da finanziamenti regionali e statali.

Il notevole ritardo da parte delle compagnie assicurative nella gestione dei sinistri, conseguenti alla grandinata del 22 giugno 2019, determinerà per il 2021 l'attività di ricognizione e computazione per la quantificazione del risarcimento stimato in circa € 1.000.000,00 ed i conseguenti ripristini nei 105 edifici danneggiati, nei Comuni di Modena, Nonantola Formigine e Campogalliano.

L'attività manutentiva di pronto intervento viene effettuata sul patrimonio pubblico in gestione di cui si ha una approfondita conoscenza ma riferita a rotture non programmabili ed imprevedibili. Particolarmente significativa anche per i costi collegati è la sostituzione delle caldaie singole da riscaldamento con moderne caldaie a condensazione in impianti di autonomi, che sul patrimonio ERP rappresentano circa l'85% del totale. A ciò si aggiungono recenti normative che riguardano la conformità degli impianti di riscaldamento che potranno determinare azioni straordinarie di messa a norma degli stessi anche per effetto dell'istituzione del CRITER (Catasto Regionale Impianti Termici - Emilia Romagna).

L'attività manutentiva ordinaria e programmata è effettuata a seguito degli accordi raggiunti con i referenti tecnici dei Comuni sul livello ottimale raggiungibile con le risorse economiche a disposizione.

Risulta sempre più accentuata l'esigenza di proseguire con l'adeguamento funzionale di alloggi e/o edifici dove abitano persone anziane e/o disabili, molte di queste con ridotte funzionalità motorie e spesso sole.

La difficoltà deriva in particolar modo dal fatto che occorre intervenire con lavori di adeguamento su un patrimonio edilizio esistente, non progettato originariamente in tale ottica.

L'attività manutentiva risulta incrementata anche in ragione delle aspettative e richieste, sia da parte dei Comuni proprietari che degli assegnatari.

L'esigenza di elevare lo standard edilizio del patrimonio ha visto aumentare in modo consistente le risorse necessarie a fronte di entrate sempre più ridotte; ciò determina in diversi casi la necessità di riprogrammare le modalità di rinnovamento delle componenti edilizie rispetto a quanto fino ad ora adottato per renderle compatibili con le risorse disponibili.

La manutenzione nei condomini

Un altro aspetto importante dell'attività manutentiva riguarda le parti comuni dei condomini, ed in particolar modo quelli a proprietà mista pubblica e privata, dove le diverse esigenze e disponibilità di risorse rendono faticosa la pianificazione e l'attuazione degli interventi, sia ordinari che straordinari, essendo richiesta preventivamente l'approvazione degli interventi dall'assemblea condominiale.

Quanto sopra induce ACER a dover anticipare la parte di competenza della proprietà (i Comuni) per interventi deliberati dalle assemblee condominiali facendovi fronte con i residui canoni. Nei programmi triennali di manutenzione straordinaria vengono inserite pertanto le lavorazioni di competenza della proprietà, deliberate dalle assemblee condominiali.

Interventi di qualificazione su patrimonio ex Demanio

Sarà completato il trasferimento degli ultimi 29 alloggi ex demanio di proprietà ACER al Comune di Modena (nel 2019 ne sono stati trasferiti 141). Per i restanti 40 alloggi ERP ex demanio, presenti nei comuni di Novi di Modena, Zocca, Sassuolo, Formigine, prosegue la manutenzione standard finalizzata alle assegnazioni. Per quei fabbricati che hanno più di 70 anni verrà portato a termine il progetto tendente ad ottenere dalla Sovrintendenza di Bologna lo svincolo di cui D. Lgs. n. 42 del 22/01/04. Potranno essere attivati i contatti con i rispettivi comuni per la programmazione del trasferimento in proprietà degli stessi.

Riqualificazione energetica del patrimonio pubblico

Proseguono, con i finanziamenti Statali/Regionali e/o da residuo canoni, gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Continua l'attività di redazione di APE (Attestati di Prestazione Energetica) per ogni alloggio che viene assegnato (gli alloggi dotati di APE ad oggi sono 3041), oltre alla ricerca di attivazione di incentivi quali Titoli di Efficienza energetica in collaborazione con AESS, e agli incentivi del "Conto Termico" ottenibili per ogni sostituzione di caldaia con una a condensazione. Le somme complessivamente introitate e/ o introitabili vengono anche impiegate, come da parere positivo espresso della Conferenza degli Enti del 15 febbraio 2018, per uno studio tendente a definire la vulnerabilità sismica dei fabbricati pubblici e le relative modalità tecniche di intervento.

L'impegno sull'ambiente si concretizza con la gestione diretta di 15 impianti fotovoltaici già presenti su altrettanti fabbricati che saranno incrementati da quelli presenti sui nuovi fabbricati con produzione di kWh elettrici e riduzione di Anidride Carbonica (CO₂) immessa in atmosfera.

Alloggi sfitti

Il grado di manutenzione degli alloggi sfitti dipende da diversi fattori quali: le caratteristiche costruttive, la vetustà degli stessi, il modo in cui sono stati condotti dai residenti, il tempo di assegnazione ad uno stesso nucleo; tutti questi fattori condizionano l'importo necessario per l'esecuzione dei lavori di ripristino, le cui risorse provengono da budget di manutenzione ordinaria o da residuo canoni e da finanziamenti esterni. Un'analisi dei dati complessivi di ritiro alloggi e messi in manutenzione riferita al periodo 2006-2019, quindi nel periodo post riforma di cui alla L.R.24/01, evidenzia che sui 6.610, alloggi ERP gestiti, quelli vuoti ripristinati e rimessi in assegnazione sono stati 4.599, cioè mediamente 329 ogni anno. Questo significa che il 69,58% del

patrimonio ERP è stato ripristinato in questi 14 anni per una spesa complessiva di € 22.381.869,43 con un costo medio pari a circa 4.867€/alloggio.

Verrà attivato un monitoraggio dell'attività attraverso una fase di analisi dei processi e delle prestazioni che interessano nel complesso sia i diversi momenti (ritiro alloggi-manutenzione-consegna alloggi-assegnazione) sia i diversi soggetti coinvolti (Acer-Imprese-Uffici Casa comunali) al fine di avere un report più dettagliato dei servizi resi. Poiché lo scopo è quello di rendere disponibili per i cittadini il maggior numero di alloggi possibile, occorrerà definire procedure e obiettivi di performance più efficienti ed efficaci.

Sisma 2012

Nei Comuni del cratere sismico ci si sta avviando verso la fase conclusiva progettuale degli edifici fortemente lesionati, dunque abbattuti e da ricostruire: nel 2021 si prevede, l'assegnazione di 16 alloggi in comune di San Possidonio, il completamento dell'edificio in costruzione a Cavezzo, l'avvio della ricostruzione a Cortile di Carpi e a Piumazzo in comune di Castelfranco Emilia. Verrà completato l'iter amministrativo di due interventi, uno a Finale Emilia nel centro storico e uno a Nonantola per i quali si prevede la realizzazione degli appalti di lavoro. I postumi del sisma impegnano tuttora ACER nella gestione dei contratti di affitto di alloggi reperiti sul mercato privato per nuclei terremotati (circa 70 gli alloggi ancora coinvolti), attività finanziata dalla Regione, che viene condotta in collaborazione con i servizi sociali dei Comuni relativamente alle azioni da compiere nei confronti di quei nuclei familiari che non presentano più i requisiti per occupare tali alloggi.

Superbonus 110%

L'anno 2021 vedrà Acer impegnata per l'attività conseguente alla D.L.34 convertito con la L.77/2020 (decreto Rilancio) per quanto riguarda gli artt. 119 e 121 (Super bonus 110%).

Vista la potenzialità di risorse disponibili sotto forma di credito d'imposta per gli IACP comunque denominati, già nel corso del 2020 è stata avviata la fase di indagine ed approfondimento per l'utilizzo di tale strumento. Si è proceduto alla valutazione di fattibilità di massima degli interventi ammessi concentrandosi su quelli a totale proprietà pubblica e selezionando quelli che per caratteristiche tecniche e di contesto offrono maggiori possibilità di raggiungimento dei requisiti prestazionali richiesti dal dispositivo legislativo. In tal senso sono stati selezionati circa 40/50 edifici sull'intero territorio provinciale potenzialmente assoggettabili a lavori da superbonus ove si prevede di affrontare quanto più possibile sia la riqualificazione energetica che quella sismica. E' in corso la consultazione con gli Enti proprietari per condividere le scelte dai quali ottenere successivamente formale mandato di incarico.

La definizione degli interventi da mettere in progetto consentirà di valutare il personale necessario per far fronte ad un carico di lavoro estremamente corposo.

Tenuto conto delle incertezze tuttora in essere per gli aspetti economici (riconoscimento di spesa per competenze tecniche ACER, riconoscimento di spesa dell'IVA in regime di split payment) e temporali (ipotesi di proroga dei termini per ultimazione lavori) , oltre alla necessità di prevedere a carico dei Comuni proprietari una quota cautelativa pari a circa il 15% del costo degli interventi è al momento ipotizzabile l'avvio delle attività per complessivi 3 – 3,5 milioni di Euro.

Per far fronte a questo impegno straordinario occorrerà definire con i Comuni coinvolti apposite convenzioni che indichino i fabbricati interessati e la quantità di risorse da mettere a disposizione da parte degli Enti proprietari.

Le competenze a favore di ACER potrebbero essere quantificate in circa 350 – 400 mila Euro ed andrebbero a copertura di quei costi sostenuti per l'utilizzo di personale interno (Tecnici e Amministrativi) nonché utilizzo di macchine interne d'ufficio, auto aziendali nonché il ricorso ad eventuali collaboratori e tutto ciò che potrebbe essere di ausilio allo svolgimento delle attività necessarie alla realizzazione degli interventi ed alla gestione di picchi di lavoro cui far fronte ove possibile con il ricorso a maggiori straordinari.

Di queste competenze consideriamo che circa il 40% potrebbe essere attribuito al 2021 proporzionalmente alle attività realizzate in tale periodo mentre il 60%, si ritiene, al momento, possa essere considerato di competenza del 2022 in relazione alle attività realizzate in questo esercizio.

Patrimonio ACER

ACER persegue una politica di qualificazione e messa in valore del proprio patrimonio abitativo (619 alloggi) e nel contempo, attraverso bandi pubblicati nel proprio sito web e sui quotidiani, lo rende disponibile, offrendolo al mercato con contratti a canone concordato scontati, per una soluzione abitativa di qualità a fasce di popolazione che hanno normalmente difficoltà a reperirla. Ad oggi sono 331 gli alloggi affittati a canone concordato.

Anche nel 2021 si prevede di avviare lavori di manutenzione su circa 20 alloggi da destinare alla locazione. Vengono mantenuti affittabili i 29 negozi, attualmente solamente tre risultano sfitti.

Alloggi in garanzia e Affitto Casa Garantito

Altre attività sono svolte a latere dei contratti di servizio con i progetti di Agenzia Casa: Alloggi in Garanzia e Affitto Casa Garantito.

Diverse sono le convenzioni attive sul territorio da portare avanti con un'attenzione particolare non solo di tipo gestionale amministrativo ma anche con rapporti diretti di mediazione nei confronti dei nuclei più fragili.

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

Da parte della Regione Emilia-Romagna, nell'ambito dell'attività di confronto istituzionale per l'adozione di nuovi provvedimenti per le politiche per la casa, è stata preannunciata l'intenzione di favorire anche politiche che non prevedano nuove costruzioni e, di conseguenza, consumo del territorio. Anche per tale motivo questi strumenti possono rappresentare un'ulteriore risposta al problema dell'affitto, soprattutto in questo periodo segnato da una grave difficoltà anche economica a livello generale.

E' necessario, pertanto, dare avvio ad una efficace iniziativa di coordinamento tra le varie realtà istituzionali per massimizzare le azioni di informazione su proprietari e cittadini e rendere il più omogenei possibili gli strumenti di intervento.

Gestioni condominiali dirette

ACER mantiene l'impegno della presa in gestione condominiale diretta degli edifici pubblici di nuova costruzione operando nel contempo un'azione di accompagnamento all'abitare dei futuri inquilini cercando di favorirne l'inserimento nella nuova comunità, formandoli rispetto agli aspetti di gestione degli alloggi ad elevata prestazione energetica.

In collaborazione con l'ufficio mediazione sociale è previsto anche nel 2021 l'individuazione di autogestioni o gestioni "sofferenti" per proseguire un'azione di formazione e sostegno degli inquilini che favorisca la scelta di un caposcala di riferimento.

Mediazione sociale

Tale attività ha come finalità la mediazione dei conflitti, il favorire lo sviluppo delle relazioni tra utenti, diffondere la conoscenza dei diritti e dei doveri nonché la consapevolezza del valore del bene pubblico ricevuto in uso. Nei confronti dei nuovi assegnatari viene svolta un'attività di accompagnamento all'ingresso, denominata "Accompagnamento all'abitare", al fine di informare i nuovi utenti in merito al corretto utilizzo degli alloggi, alla comprensione dei regolamenti ed ai comportamenti dovuti nei confronti della comunità condominiale.

Si ritiene necessario, tuttavia, avviare un'ulteriore azione di coinvolgimento degli inquilini nel miglioramento della gestione e della consapevolezza di avere in uso un bene della collettività. Per conseguire questo obiettivo nel 2021 si darà avvio ad un percorso di approfondimento e costruzione di relazioni con altri eventuali partners per verificare la fattibilità del progetto.

Fondamentale resta, tuttavia, l'attività svolta nella gestione degli utenti con problematiche psico-sociali in collaborazione con le istituzioni coinvolte (es. servizi sociali, polizia locale sert, ausl...)

Acer ritiene opportuno mantenere e potenziare la funzione di mediazione sociale nei confronti degli assegnatari. Fin dal 2015 sono presenti in ACER due figure professionali di mediatore sociale.

La presenza ACER sul territorio:

Si è ormai consolidata la gestione di 10 sportelli territoriali settimanali o bisettimanali nei Comuni di Mirandola, Sassuolo, Carpi, Castelfranco, Nonantola, Vignola, Pavullo, Maranello, Formigine, Fiorano e dell'URP presso la sede di Modena.

Nel corso del 2020, causa emergenza Covid, l'azienda ha completamente rivisto la gestione degli stessi sportelli ed in particolare le modalità di ricevimento degli utenti. E' stata infatti adottata la prenotazione online e introdotto il ricevimento telefonico dedicato su cinque specifici settori.

Oltre la necessità di prevenzione del contagio, legata alla situazione contingente, il nuovo modello ha dato ulteriori risultati positivi in termini di semplificazione nella gestione delle pratiche e delle informazioni.

Nel 2021, pertanto, si continuerà con tale modalità, dedicando, particolare attenzione, alle modifiche necessarie per renderla più semplice ed efficiente.

A tal fine, verrà verificata una ulteriore modalità di contatto con applicativi digitali (c.d. "Urp Virtuale"), inizialmente su alcuni sportelli decentrati, al fine di consentire l'accesso diretto da remoto degli utenti ai singoli servizi mediante videochiamata.

Considerati i soddisfacenti risultati raggiunti in passato, anche nell'anno in corso si ritiene di confermare la presenza di verificatori/ispettori al fine di effettuare sopralluoghi diretti a monitorare la corretta conduzione degli alloggi e delle parti condominiali.

Tali attività sono importanti anche per il tempestivo rilevamento di eventuali persone non autorizzate ammesse dai condomini a condividere l'alloggio.

Programmi Complementari di Attività 2020: Servizi Aggiuntivi

Tra le attività complementari che alcuni Comuni hanno delegato ad Acer sulla base dell'Accordo quadro approvato dalla Conferenza degli Enti definendone di volta in volta sia modalità operative che corrispettivi economici troviamo:

- 1) la gestione dell'Agenzia per l'affitto nelle due forme di alloggi in garanzia e affitto casa garantito: attività che si prefigge di favorire la messa a locazione di alloggi di proprietà privata,
- 2) la redazione degli attestati di prestazione energetica per gli alloggi (APE): attività obbligatoria per legge, svolta a pagamento per tutti gli enti che hanno aderito e riguarda gli alloggi in assegnazione, vengono redatti mediamente 350 APE/anno
- 3) la consulenza per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi: su richiesta dei enti con proprietà ERP viene offerta la consulenza per l'istruttoria finalizzata alla formazione delle graduatorie di assegnazione;
- 4) la gestione delle procedure ad evidenza pubblica per acquisto alloggi da destinare ad ERP: supporto e consulenza agli Enti per l'espletamento delle procedure tecnico amministrative per l'acquisto di alloggi da destinare all'ERP ed ERS,
- 5) la gestione piani di alienazione degli alloggi: supporto e consulenza agli Enti per l'espletamento delle procedure tecnico amministrative per l'alienazione di alloggi ERP ed ERS
- 6) la gestione delle Ordinanze 25/2012 e 26/2014 relative al sisma: gestione delle pratiche amministrative per il sostegno a nuclei colpiti dal sisma in termini di erogazione di contributi e gestione contratti di locazione temporanei fino al superamento dello stato di necessità
- 7) la gestione degli impianti fotovoltaici sugli edifici: attività tecnico amministrativa per il mantenimento in esercizio degli impianti fotovoltaici presenti sui fabbricati in gestione, rapporti con gli amministratori condominiali e con il GSE per i relativi contributi incentivanti
- 8) Stazione appaltante, RUP, progettazione, direzioni lavori e sicurezza di cantieri per realizzazione di edilizia residenziale: prestazioni tecnico amministrative per la realizzazione di opere pubbliche di proprietà degli Enti ai sensi del Codice dei contratti pubblici
- 9) gestione conto termico e certificati bianchi: attivazione presso il GSE delle pratiche per il riconoscimento di contributi previsti per interventi volti al contenimento dei consumi energetici ed alla riduzione delle emissioni nocive in atmosfera (installazione di caldaie a condensazione, sostituzione di infissi, realizzazione di isolamenti degli edifici). Attività remunerata con quota parte dell'incentivo
- 10) gestione contratti per Stazioni Radio Base: attività connesse alla sottoscrizione e gestione di contratti di locazione per l'installazione di impianti per la telefonia mobile su edifici in gestione. Attività remunerata con parte dei proventi da canoni di locazione.

Gestione dell'Ufficio Casa: esperienza positiva che continua nel Comune di Castelfranco Emilia.

Gestione alloggi ERS e gestione manutentiva dei locali commerciali di Cambiamo: ACER continuerà anche nel 2021 la gestione degli alloggi recuperati per la riqualificazione urbana e sociale nel complesso e dei locali

non residenziali nel complesso 'Errenord' con la predisposizione di nuovi bandi di assegnazione e la gestione delle manutenzioni.

Attività Edilizia

Attività tecnica di progettazione e realizzazione

La previsione dell'esercizio 2021 sull'attività tecnica si sviluppa in continuità con il protrarsi dei programmi dei finanziamenti pubblici, oltre alla fase finale dell'attività di ricostruzione post sisma finanziata con l'Ordinanza Regionale n. 24/2013.

Il bilancio preventivo è basato, non esclusivamente sulla pianificazione degli interventi previsti o in atto, ma anche su una programmazione di interventi la cui realizzazione assume valore di evidenza in ragione dei finanziamenti già deliberati o oggetto di riparto provinciale.

Pertanto la configurazione del bilancio preventivo si struttura su due ambiti operativi:

- a) le localizzazioni convalidate che inquadrano la tipologia d'intervento e il relativo finanziamento assegnato;
- b) il quadro delle risorse finanziarie che definiscono il Comune o, più in generale, l'ambito provinciale di riferimento.

Il 2021 sul piano operativo sarà anche un anno di trasformazioni progettuali, per l'acquisizione di nuove professionalità, per il miglioramento dell'applicazione dei contenuti dettati dai CAM (Criteri Ambientali Minimi) nell'attuazione degli interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio, per la preparazione alle modalità di progettazione grafica sviluppate con i criteri BIM, *Building Information Modeling* che, finita l'emergenza Covid19, andranno implementate anche per tutte le altre competenze organizzative, di coordinamento e management, come da normativa cogente.

Il 2021, inoltre, nelle previsioni, si caratterizza per la peculiarità di due interventi di rigenerazione urbana che hanno concorso al "PIERS – Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale" di cui alla Delibera CIPE 127/2017, indetto dalla Regione Emilia Romagna, che permetteranno di realizzare una notevole quantità di alloggi di ERP, attraverso la partecipazione al Bando di Rigenerazione Urbana presentato sia dal Comune di Modena, nel comparto di Via Nonantolana, che dal Comune di Carpi, per la riqualificazione edilizia del Complesso Immobiliare denominato "IL BISCIONE".

L'entrata complessiva delle competenze tecniche si allinea con i valori acquisiti negli anni precedenti per un importo di circa euro 500.000,00 e comprende tutte le attività dei servizi di ingegneria per conto terzi, dei recuperi edilizi, delle nuove costruzioni e delle manutenzioni straordinarie.

A fronte delle localizzazioni derivanti dall'utilizzo delle risorse economiche sopramenzionate prosegue l'evoluzione dei cantieri avviati negli anni precedenti, con la consegna degli alloggi che verranno portati a termine.

Nell'insieme lo stato d'attuazione degli interventi attualmente in corso o che saranno appaltati nel prossimo esercizio finanziario si riepiloga nel seguente ordine:

A. Nuova Costruzione

- Vignola: dopo la realizzazione della palazzina con 10 alloggi di ERP, già assegnati, e la riqualificazione dell'area Ex Enel nel comune capoluogo si prevede di concludere l'intervento dell'intera area con l'avvio dei lavori di recupero della ex cabina elettrica da ridestinarsi a funzioni collettive;

- San Possidonio: fase avanzata dei lavori di ricostruzione di un edificio per 16 alloggi in via Federzoni n.16;
- Cavezzo: prosecuzione della ricostruzione di un edificio per complessivi 10 alloggi in via 1° maggio n. 68;
- Carpi, frazione Cortile: avvio dei lavori di ricostruzione di n. 7 alloggi in via 1° dicembre n. 28;
- Castelfranco Emilia, località Piumazzo: demolizione del vecchio edificio, assegnazione e avvio dei lavori per la ricostruzione del fabbricato, per complessivi 6 alloggi;
- Modena: assegnazione e avvio dei lavori di riqualificazione del comparto di via Nonantolana in Comune di Modena con la costruzione di un fabbricato per complessivi 25 alloggi di ERP;
- CambiaMo: prosecuzione della Direzione Lavori e del collaudo in corso d'opera dell'intervento residenziale e centro diurno disabili, nel lotto B nell'area ex Mercato Bestiame, nell'ambito della co-partecipazione all'attuazione del Piano Periferie del Comune di Modena;

B. Urbanizzazioni

- Modena: chiusura della pratica amministrativa per l'intervento completato dell'assetto viario e della rotatoria, a completamento dell'edificio in legno di proprietà della provincia per 19 alloggi, per conto del Comune di Modena, in Via dello Zodiaco, Via Abetti e Via del Capricorno;

C. Recupero

- Castelfranco Emilia: demolizione dei fabbricati in Via Tarozzi;
- CambiaMo: la partecipazione all'attuazione del contratto di quartiere del Comune di Modena procede senza soluzione di continuità, con l'inserimento all'interno dei piani adibiti ad attività terziarie di diverse funzioni e con la previsione per il 2021 di attuare interventi in campo residenziale, terziario e infrastrutturale;
- Nonantola, Casa dei Tre Comuni: iter di approvazione progettuale presso la Soprintendenza e conseguente avvio della procedura di gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 12 alloggi;
- Finale Emilia, EX Convento Santa Chiara: iter di approvazione progettuale presso la Soprintendenza e conseguente avvio procedure gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 9 alloggi non ancora recuperati sui 34 totali.

Programma delle opere pubbliche

ACER è un Ente Pubblico economico equiparabile ad un organismo di diritto pubblico, per tale motivo il piano triennale dei lavori pubblici 2021-2023, ai sensi del D.Lgs. N. 50/2016, viene definito, anche per il 2021, sulla base dell'effettiva approvazione dei progetti degli interventi previsti, provvedendo di seguito ed all'uopo, all'acquisizione dei CUP ed all'inserimento dei dati nel prospetto specificato dal SITAR.

DESTINAZIONE DEGLI INTERVENTI	Quota 2021 (in €) Stimata a fine anno con IVA
A) NUOVE COSTRUZIONI	
A1) Attività' ACER in CONCESSIONE - CONVENZIONE	
VIGNOLA - COMPARTO EX ENEL Legge 513/77 rientri 1994 Legge 513/77 rientri 1995 Autofinanziamento comunale	100.000,00
CARPI –CORTILE VIA I° DICEMBRE Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	800.000,00
SAN POSSIDONIO – VIA FEDERZONI, 16 Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	260.747,92
CAVEZZO – VIA I° MAGGIO, 68 Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	800.000,00
MODENA – COMPARTO DI VIA NONANTOLANA Fondi propri – residuo canoni del Comune di Modena	1.600.000,00
CASTELFRANCO EMILIA - PIUMAZZO VIA MENOTTI, 38 Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	600.000,00
MIRANDOLA - VIA PICO, 78 Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	308.000,00
A2) URBANIZZAZIONI	
MODENA - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Comparto via dello Zodiaco a servizio residenza Viabilità pubblica intersezione via dello Zodiaco, via Capricorno e via Abetti - ROTATORIA	6.000,00
B) RECUPERO EDILIZIO	
NONANTOLA – CASA DEI TRE COMUNI PIANO ANNUALE OO.PP. Beni Culturali N. 3089	50.000,00
FINALE EMILIA Convento S.Chiera - Via Montegrappa 9 - Via da Vinci 7	100.000,00
CambiaMo Recupero 'R' NORD Contratto di Quartiere II°	1.070.000,00
CAMBIAMO – LOTTO 5B - Ex Mercato Bestiame	2.900.000,00
CARPI Attuazione Programma RIGENERAZIONE URBANA	800.000,00
TOTALE INTERVENTI A1 + A2 + B	9.394.747,92
C) RISANAMENTO - MANUTENZIONI ORDINARIE / STRAORDINARIE	
Lg. 457/78 - residui chiusura finanziaria	554.112,30
PIANO PLURIENNALE DI MANUTENZIONE Proventi canoni da Comuni	500.000,00
PIANO STRAORDINARIO MANUTENZIONI Dgr 1297/2015 Dgr 743/2018 Dgr 1019/2020	600.000,00 150.000,00 1.502.106,55

MANUTENZIONE ORDINARIA Sede ACER	40.000,00
MANUTENZIONE ORDINARIA Proprietà ACER	600.000,00
MANUTENZIONE ORDINARIA Gestione per enti proprietari in concessione convenzione	3.500.000,00
Totale Interventi C	7.446.218,85
TOTALE COMPLESSIVO	16.840.966,77

Programma di realizzazione e consegna alloggi nel 2020

Nel corso del 2021, le attività di recupero edilizio e di nuove costruzioni interesseranno complessivamente 90 alloggi, di essi se ne prevede la consegna di 31 così ripartiti:

- ▶ N. 5 Serramazzoni, Via XXIV Maggio
- ▶ N. 16 San Possidonio, Via Federzoni
- ▶ N. 10 Cavezzo, Via I° Maggio

Gestione Finanziaria di Acer

Entrate

Il sistema ERP si basa su entrate che provengono dai canoni fatturati agli assegnatari.

Ovvio che deve essere mantenuto l'equilibrio tra entrate da canoni e costi per gestione e manutenzione per evitare che si esauriscano le risorse destinate alla manutenzione degli alloggi innescando una spirale che porterebbe ad una riduzione delle assegnazioni con conseguente depauperamento delle entrate.

Nel contempo, a fronte di sempre minori risorse pubbliche per sopperire al disagio sociale, i Comuni attingono alle risorse da canoni per sostenere nuclei in difficoltà, richiedendo ad ACER di applicare canoni ridotti, cosiddetti "sociali" ma che allo stesso tempo permettano di coprire almeno il costo della gestione e manutenzione ordinaria.

Se da un lato la modifica delle modalità di calcolo dell'ISEE, e soprattutto l'implementazione dei controlli preventivi ad opera dell'Agenzia delle Entrate, hanno consentito l'emergere di situazioni non altrimenti rilevabili, che hanno globalmente determinato un aumento delle entrate da canoni; così come i nuovi regolamenti, i quali, laddove hanno previsto il canone sociale minimo a € 70,00 /mese, consentono la copertura sia delle quote di gestione che di manutenzione; mentre nei Comuni che hanno scelto due valori di canone sociale, riducendolo fino a € 47,00 /mese, rimane garantita la copertura del solo costo di gestione diretta.

Dall'altro le difficoltà economiche innescate dal prolungarsi dell'attuale crisi sanitaria, pongono un serio interrogativo sulla tenuta del sistema degli affitti, non solo sotto il profilo della puntualità nei pagamenti, ma anche sul piano della consistenza dei canoni, ove si riscontra un crescente ricorso all'istituto dell'ISEE CORRENTE (Fattispecie il cui utilizzo è stato ampliato con Circolare INPS del 23 ottobre 2019, ai casi, sempre più frequenti, di perdita, sospensione o riduzione del lavoro. Con tale Circolare, ai fini della richiesta dell'ISEE Corrente i riferimenti della variazione della situazione lavorativa e della variazione, superiore al 25%, dell'indicatore della situazione reddituale, sono diventati tra loro alternativi e non più cumulativi).

La gestione degli investimenti finanziari è in netto calo per il maggior utilizzo di risorse utilizzate anche per anticipazioni concesse ai Comuni.

Continua l'impegno di Acer per contrastare il fenomeno della morosità tramite le procedure già standardizzate: invio di solleciti, sottoscrizione piani di rateizzo, monitoraggio costante del rispetto dei termini di pagamento, attivazione delle azioni, in accordo e su autorizzazione dei Servizi Sociali, per il recupero dell'alloggio tramite procedimenti di sfratto e/o provvedimenti di decadenza da emettersi da parte dei Comuni.

Vengono svolte verifiche per il mantenimento requisiti economici per la permanenza nell'ERP, analizzando le dichiarazioni ISEE degli inquilini ERP e segnalati ai Comuni e agli interessati le eventuali situazioni di supero limiti di reddito definiti dalla Regione.

Recupero crediti

La morosità dell'anno 2019 per soli canoni è stata di circa l'11,76%, rispetto al 13% del 2018, rientrando nei valori caratteristici degli anni precedenti essendosi raggiunta una situazione di stabilizzazione dei canoni in parte compromessa durante la fase di applicazione della riforma regionale.

Il valore di morosità consolidata se rapportato al fatturato degli ultimi 5 anni, che vale 58.913.472 milioni di euro, si attesta sul 6,98%.

Nel corso del 2020, a causa dell'emergenza sanitaria, si è registrato un aumento della morosità che si ritiene direttamente collegato alle conseguenze economiche dalla stessa determinate. Si prevede, purtroppo, che, il perdurare di tale emergenza tuttora in corso comporterà un aumento delle condizioni di morosità sia in termini di posizioni da trattare che di importo.

Per quanto riguarda le attività legate al recupero crediti, sempre volte al recupero sia dei canoni e che delle altre spese imputate all'assegnatario, possiamo distinguere quelle conciliative che si concretizzano con colloqui con gli intestatari dei contratti al fine di comprendere le cause dei ritardi nei pagamenti e ove possibile pervenire alla condivisione di un piano di rientro.

Vi sono poi azioni legali amministrative e giudiziarie.

Le azioni legali sono sempre condivise con gli Enti in particolare con i servizi sociali dei Comuni tenendo quindi conto delle peculiarità sociali delle famiglie in esame.

Sempre a causa dell'emergenza sanitaria dovuta al COVID per l'anno 2020, il Legislatore ha disposto il blocco delle esecuzioni di rilascio immobile fino al 31/12/2020, blocco che, stante la situazione emergenziale ancora in atto, potrebbe essere prorogato.

Questo comporterà per il 2021 comunque la rinotifica di tutti gli atti pendenti al momento del blocco (circa duecento) oltre alla prosecuzione di quelli avviati nel frattempo.

Acer intende perseguire, proponendo ai Comuni una maggiore collaborazione in tale senso, l'obiettivo di riduzione della morosità, quantomeno di quella non legata a situazioni di particolare difficoltà sociale, partendo da un riesame delle procedure e delle modalità di circolazione delle informazioni adottate, finora, tra gli enti.

Uscite

Sulla base dei nuovi contratti di servizio si ritiene assai importante dedicare maggiore attenzione al rapporto Acer-Comuni nella definizione delle proposte dei piani triennali di manutenzione straordinaria, la cui approvazione da parte (della Giunta Comunale) consente ad ACER di programmare e realizzare gli interventi utilizzando le risorse del residuo canoni.

La definizione di un Programma Pluriennale di investimenti condiviso e definito a livello provinciale, e basato sulla individuazione delle priorità da parte delle Unioni dei Comuni, porterebbe alla realizzazione di interventi, anche su interi edifici, finanziabili non più dalle poche risorse dei singoli enti ma dalle maggiori risorse all'interno delle Unioni, programma che potrebbe servire per cercare fonti di finanziamento ad altri livelli (europeo, nazionale, regionale e locale).

Organismo Di Vigilanza

Con delibera 80 del 31/10/2019 è stato nominato, con decorrenza 01/01/2020 un nuovo Organismo di Vigilanza monocratico, nella persona di consulente esterno. Si è pertanto reso necessario (si è ancora in fase di lavorazione) lavorare per la predisposizione di un nuovo Modello di Organizzazione e Gestione (MOG) e per le attività collegate (ad es. *whistleblowing*)

Sviluppo informatica aziendale

Nel bilancio sono previsti i costi necessari al mantenimento, manutenzione e personalizzazioni dei software essenziali per lo svolgimento dell'attività dell'azienda e il mantenimento e rinnovo di contratti di abbonamento

a servizi e applicativi di varia natura: adeguamenti per nuovo ISEE, calcolo canone, riscossione canoni, registrazione fatture, tributi, leggi, contabilità progettazione.

E' prevista la proroga del contratto di assistenza e manutenzione relativo al gestionale del patrimonio Acer, in attesa di definire come procedere per la sostituzione e/o ammodernamento.

Nel corso del 2020 è stata avviata l'attività propedeutica alla realizzazione di un "catalogo web del patrimonio Acer", mobile responsive, in grado di interagire col gestionale di Acer e la realizzazione del nuovo sito aziendale; si prevede che l'iter venga concluso nel 2021.

Un sito web responsive è portale pensato per adattarsi a tutti i dispositivi, dal laptop allo smartphone e i cui contenuti si adattano allo schermo della risorsa utilizzata dall'utente.

E' prevista la sostituzione di circa un quarto delle postazioni client dei server che costituiscono gli *host* (ospiti) dell'infrastruttura virtuale.

Il CED svolge inoltre attività di caricamenti dati, analisi e progettazione di nuove funzionalità dei software, estrazione, simulazione ed elaborazione di dati; mantiene i contatti con le varie aziende produttrici dei software e supporta i dipendenti nell'utilizzo degli applicativi e dell'hardware.

Per migliorare l'attività aziendale vanno considerati i costi per la formazione e l'aggiornamento relativamente alle nuove versioni degli applicativi utilizzati, in particolare la sostituzione dell'applicativo per la gestione della posta elettronica.

Nel corso del 2020, per far fronte all'emergenza sanitaria, sono stati effettuati molti interventi per favorire e migliorare il lavoro a distanza, di seguito alcuni di questi:

- è stata quintuplicata la velocità della rete ed è in corso un ulteriore potenziamento che porterà la banda ad 1 G;
- è stata verificata, con la ditta che svolge assistenza sistemistica, la sicurezza delle connessioni da remoto;
- sono state fornite istruzioni ed è stata garantita assistenza ai colleghi anche sui dispositivi personali (PC e cellulari) per metterli in condizione di collegarsi da remoto;
- sono stati effettuati spostamenti dei PC utilizzati da colleghi e all'URP per garantire il distanziamento;
- è stata acquistata strumentazione base per permettere di svolgere videochiamate (acquisto di cuffie, webcam, ecc.);
- per limitare e regolamentare gli accessi agli sportelli da parte di utenti è stato attivato un abbonamento ad un applicativo web che consente la gestione degli appuntamenti; inoltre è stata predisposta e attivata sul sito di Acer una pagina dedicata alla compilazione *online* delle domande da presentare per la creazione di graduatorie per la locazione di alloggi a canone concordato.

E' in fase di verifica la possibilità di dotare la sala del consiglio della strumentazione necessaria al fine di renderne più agevole l'utilizzo come sala per le videoconferenze e sono stati analizzati diversi applicativi, tra quelli gratuiti, quelli a pagamento e quelli messi a disposizione dalla Regione, per verificare quale utilizzare per le videochiamate (al momento stiamo utilizzando *Lifesize* messo a disposizione dalla Regione tramite Lepida).

Si provvederà all'acquisto di alcuni portatili e si metteranno a disposizione PC desktop, dismessi in questi mesi da Acer, nel caso i dipendenti si trovino in difficoltà con l'approvvigionamento della strumentazione necessaria a svolgere lavoro da casa. Nel corso del 2021 si verificherà come strutturare e aumentare la sicurezza nel caso si debba consolidare il ricorso al lavoro "Agile".

Organizzazione e Politiche del personale

Tutto il personale è consapevole delle difficoltà nel far fronte al carico di lavoro derivante dalle gestioni delle attività, sempre più personalizzate, conseguenti ai contratti in essere con i vari Comuni, portatori di sensibilità e modus operandi diversi che viene svolto con personale interno e, in parte, ricorrendo a personale in somministrazione o collaborazione.

Il 2020 è stato l'anno in cui sono giunti a conclusione del loro percorso lavorativo una decina di dipendenti fra cui cinque persone apicali.

Proseguirà anche nel 2021 l'aggiornamento delle posizioni pensionistiche richieste dagli enti previdenziali per pratiche di ricongiunzioni e per il progetto di consolidamento delle posizioni assicurative degli iscritti alla gestione Dipendenti Enti Pubblici sia per chi chiederà di andare in pensione sia per le continue richieste di sistemazioni di posizioni di personale transitato in Iacp/Acer a far data dal 1978.

Difficile e complessa è la gestione di ricostruzione di tali posizioni perché bisogna ricercare e decodificare archivi e documentazione vecchi di decenni.

L'azienda è in regola per quanto attiene l'applicazione delle normative in materia di sicurezza e di tutela della salute dei dipendenti nelle sedi di lavoro, di privacy, degli adempimenti fiscali, previdenziali ed assistenziali; inoltre tutte le procedure in essere sono sviluppate secondo il sistema qualità ISO 9001:2015.

In Acer è presente il Codice Etico di cui alla Lg.231/2001 e il relativo Modello Organizzativo di Gestione.

E' previsto anche per il 2021 un piano di formazione professionale su argomenti che interessano le molteplici attività di Acer e le novità di settori specifici (fiscali, previdenziali, edilizi etc)

In relazione alle attività straordinarie previste (bonus 110 ecc) ed all'aggravio di lavoro *in primis* sull'ufficio tecnico ma anche per quanto concerne la relativa parte amministrativa si prevede di incrementare la dotazione organica tenuto conto di n. 3 pensionamenti avvenuti a fine 2020 e n. 2 pensionamenti che avverranno nel 2021, beneficiando ove possibile di sgravi contributivi anche tramite il ricorso a collaboratori in *staff leasing*.

L'Azienda intende dotarsi di un sistema di valutazione della Performance impostato sulle seguenti fasi di carattere generale:

- individuare nella Relazione al Bilancio preventivo, anche attraverso una parziale revisione dei contenuti, lo strumento di Programmazione che consenta di delineare nel tempo gli obiettivi che l'Ente intende darsi per svolgere la propria missione istituzionale e per migliorarne le prestazioni;
- delineare in termini di obiettivi generali, individuali e comportamenti attesi, il contenuto della Performance distinguendo, in particolare, tra impatto sulle politiche atteso da tutta l'organizzazione e risultato atteso dalle prestazioni individuali.
- accentuazione del valore attribuito ai comportamenti organizzativi del management, come elemento della performance e componente sempre più importante della valutazione del personale.

Previsioni Economiche

Il bilancio preventivo 2021 viene presentato, in relazione ai contenuti dei contratti di servizio in essere, così come approvato dalla Conferenza degli Enti in data 06/12/2018 e nelle more della sottoscrizione dei contratti

stessi, in riferimento alla Carta dei Servizi con l'intento di soddisfare le richieste dei Comuni secondo gli impegni assunti.

Il presente bilancio è presentato, nei termini di legge, di statuto e del regolamento di contabilità, unitamente alle relazioni tecnico-amministrativa e del Collegio dei Sindaci Revisori.

Le previsioni per l'anno 2021, pur tenendo conto dell'incertezza della situazione socio-sanitaria attuale ci portano a stimare con fiducia i seguenti risultati:

- il risultato della gestione per l'esercizio in esame è stimato in avanzo per circa Euro 18.624 (al netto degli oneri fiscali di pertinenza). Esso deriva principalmente dall'attività gestionale nel suo complesso sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi);
- la gestione dei contratti di concessione si prevede con un saldo attivo di circa Euro 3.852.000 che sommato al residuo attivo dei 2 Comuni in convenzione (Unione del distretto della Ceramica) di circa Euro 658.000 porta ad un totale di circa Euro 4.510.000 per la programmazione di interventi sulla casa.

Sono valori importanti che potrebbero consentire al sistema delle autonomie di attivare programmi pluriannuali condivisi di edilizia sociale, a livello di Unione dei Comuni, per sviluppare politiche abitative orientate al recupero e all'incremento del patrimonio pubblico abitativo come già evidenziato in precedenza.

Signori membri della Conferenza degli Enti,

obiettivo primario di questo Consiglio d'Amministrazione è il gestire un'azienda sempre più flessibile, ben organizzata, fortemente motivata ed attenta alle richieste dei Comuni, che possa offrire servizi di maggiore qualità, e che confermi e migliori il buon grado di soddisfacimento segnalato dagli assegnatari e della committenza.

Per realizzare ciò si rende sempre più indispensabile, ora più che mai, lo stretto raccordo tra la *mission* individuata dalla Conferenza degli Enti, lo stesso C.d.A. e la struttura operativa che, come sempre, ha espresso notevole impegno per perseguire gli obiettivi prefissati.

ACER è stato pensato e strutturato dalla riforma regionale come un vero e proprio braccio operativo degli enti locali, che può essere attivato per svolgere servizio per le politiche abitative in modo concreto e snello e credo ne abbia dato dimostrazione in più occasioni basti pensare al sisma del 2012.

Si tratta di una azienda dinamica orientata al cambiamento, sempre pronta a soddisfare le esigenze che la mutevole situazione socio economica generale richiede, che vuole stare al fianco degli enti territoriali, attenta alle procedure che consentono di rappresentare valori fondamentali e condivisi come la correttezza, la trasparenza, la prevenzione della corruzione.

Con questo programma e con i risultati attesi ivi rappresentati nei valori economici, contabili e patrimoniali, sottoponiamo alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio preventivo 2021 e le relazioni che lo accompagnano.

Il Consiglio d'Amministrazione

Andrea Casagrande

Presidente

Elisa Abati

Consigliere

Gaetano Venturelli

Consigliere

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA 2021

Il conto economico che vi presentiamo è redatto in conformità allo schema obbligatorio di cui all'art. 2425 c.c. e alle novità introdotte dal D.Lgs.139/2015

Come precisato nella Relazione del Presidente il presente Preventivo non considera al suo interno le componenti economiche che possono derivare dalla gestione di interventi ai sensi del D.L. Rilancio n.34/2020 (c.d. *Superbonus*) date le incertezze descritte a pag. 3, si rinvia alle pagg. 12 per una breve analisi degli stessi.

Il Preventivo evidenzia un **risultato prima delle imposte di Euro 143.624** a cui vanno sottratte le **imposte stimate in Euro 125.000** con un conseguente **utile di Euro 18.624**

Il **valore netto della produzione** pari a **Euro 43.624** che evidenzia pertanto una gestione pressoché a pareggio dell'attività di Acer.

La gestione finanziaria dovrebbe contribuire con un risultato positivo di circa **Euro 100.000**.

Si commentano di seguito le poste più rilevanti delle sezioni suddette.

Analisi delle voci di bilancio

A) Valore della produzione

È costituito da **RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI (A01)** pari a Euro **13.062.000** composti da proventi per canoni Euro 11.930.000, da compensi per amministrazione stabili Euro 632.000 e da compensi per attività edilizia Euro 500.000.

Gli **ALTRI RICAVI E PROVENTI (A05)** pari a Euro **352.095** sono formati da proventi da noleggio per basi di telefonia mobile per Euro 90.000, da proventi per fotovoltaico per Euro 50.000 proventi diversi quali rimborsi diritti di segreteria e diversi per Euro 118.000 e recuperi interessi su mutui dei Comuni per €. 94.095.

Le entrate da canoni sono state stimate sulla base del fatturato di novembre che ha recepito gli adeguamenti ISEE 2019.

Si evidenziano i ricavi da canoni previsti per il 2021 raffrontati ai dati del Preventivo 2020, nella tabella di seguito riportata:

	2021	2020
Alloggi Proprietà ACER	1.958.000	1.940.000
Locali Proprietà ACER Non abitativi	203.000	273.000
Alloggi Proprietà ACER ex Demanio	97.000	326.000
Alloggi in Concessione da altri Enti	9.672.000	9.087.240
TOTALE	11.930.000	11.626.240

Gli alloggi, autorimesse a locazione e i negozi presunti per il 2021 considerando anche i nuovi alloggi che saranno posti in gestione di cui abbiamo conoscenza sono:

	Unità 2021	Unità 2020
Alloggi Proprietà ACER	644	644
Locali Proprietà ACER Non abitativi	30	28
Alloggi Proprietà ACER ex Demanio	69	212
Alloggi altri Enti / CambiaMo	6.491	6.234
Autorimesse Acer	457	555
TOTALE	7.691	7.673

Le convezioni in atto per la gestione d'alloggi per conto terzi per il 2021 sono stimate in:

Ente Proprietario	2021		2020	
	N° Alloggi	Canoni	N° Alloggi	Canoni
Formigine	97	142.000	97	148.000
Sassuolo	468	754.000	468	738.000
CambiaMO	8	33.000	10	38.000
TOTALE	573	929.000	575	924.000

I contratti per la gestione degli alloggi stimati per il 2021 sono:

Ente Proprietario	2021		2020	
	N° Alloggi	Canoni	N° Alloggi	Canoni
Amministrazione Prov.le	43	71.000	43	60.000
Bastiglia	23	32.000	23	33.000
Bomporto	70	114.000	70	104.000
Campogalliano	92	211.000	92	192.000
Camposanto	42	62.000	42	72.000
Carpi	624	967.000	624	956.000
Castelfranco	242	321.000	241	340.000
Castelnuovo	34	43.000	34	46.000
Castelvetro	19	51.000	19	51.000
Cavezzo	41	69.000	41	69.000
Concordia	71	114.000	71	100.000
Fanano	16	11.000	16	12.000
Finale	191	232.000	191	216.000
Fiorano	191	310.000	191	296.000
Formigine	19	15.000	19	18.000
Guiglia	1	1.000	1	1.440
Lama Mocogno	30	31.000	30	32.800
Maranello <i>Comune</i>	33	131.000	24	100.000
Maranello <i>Patrimoniale</i>	68	73.000	68	90.000
Marano	29	59.000	29	60.000
Medolla	41	69.000	41	64.000
Mirandola	297	471.000	297	440.000
Modena	2.674	4.784.000	2.531	4.340.000

Montefiorino	11	7.000	11	6.000
Nonantola	87	138.000	87	130.000
Novi	54	88.000	54	80.000
Pavullo	116	179.000	116	178.000
Pievepelago	5	10.000	5	9.200
Prignano	5	3.000	5	7.000
Ravarino	54	89.000	54	84.000
San Cesario	5	11.000	5	10.000
San Felice	123	208.000	123	210.000
San Possidonio	59	74.000	43	72.000
San Prospero	49	92.000	49	84.000
Savignano	25	44.000	25	42.000
Serramazzoni	13	9.000	8	10.000
Sestola	9	11.000	9	12.000
Soliera	36	55.000	36	55.000
Spilamberto	95	156.000	95	153.000
Unione	1	4.000	1	4.000
Vignola	159	231.000	160	225.000
Zocca	23	21.000	23	22.800
Totali	5.820	9.672.000	5.647	9.087.240

Vi sono poi gli alloggi gestiti in alcuni Comuni con i Progetti "Affitto Casa Garantito" e con "Alloggio in Garanzia", oltre a n. 8 presi in carico per la sola manutenzione per il Comune di Fiorano e n.4 mantenuti in gestione per procedere alla vendita per il Comune di Polinago

Per il 2021 il prospetto di attività edilizia – si veda nella Relazione della Presidenza nella parte dell'Attività Edilizia - prevede Euro **500.000** di compensi tecnici per attività svolta da Acer per lavori per conto dei Comuni e per attività di progettazione svolta per conto di terzi.

B) Costo della produzione

Il **Costo Per Materiali Di Consumo (B6)** ammonta a Euro **44.000** e riguarda cancelleria, riviste, pubblicazioni e carburante.

I **Costi Per Servizi (B7)** pari a Euro **8.585.876** comprendono Euro 1.336.000 di costi generali, Euro 319.000 di costi di amministrazione stabili, Euro 3.248.876 per opere di manutenzione stabili - di cui Euro 2.748.876 per alloggi in concessione e Euro 500.000 per alloggi ACER, Euro 250.000 di costi per interventi edilizi ed Euro 3.432.000 quale quota residua dei canoni degli alloggi in concessione a disposizione dei Comuni per le politiche (art.36 Lg.24/2001)

La voce **Costi Del Personale (B9)** prevista pari ad Euro **3.696.500** risulta così composta:

COSTI	2021	2020
Retribuzioni	2.670.000	2.600.000
Lavoro straordinario	90.000	95.000
Oneri assicurativi e prev.li	690.000	669.500
Accantonamento T.F.R. quiesc.e simili	246.500	242.700
TOTALE	3.696.500	3.607.200

Gli **Ammortamenti E Svalutazioni (B10)** ammontano a Euro **410.000** e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili e procedure automatizzate per Euro 400.000 e l'accantonamento al fondo rischi su crediti per Euro 10.000.

In **Altri Accantonamenti (B13)** è previsto l'accantonamento per far fronte ad accordi bonari ai sensi della Lg. 109/94 "legge quadro in materia di lavori pubblici" pari a Euro **5.000**.

Gli **Oneri Diversi Di Gestione (B14)**, ammontanti a Euro **629.095**, sono formati da Euro 27.000 per contributi associativi e oneri diversi, per Euro 95.095 interessi su mutui da erogare a carico di Comuni e da Euro 505.000 per imposte indirette e tasse quali bollo, registro, imposte sul patrimonio e sui servizi, iva indetraibile.

C) Proventi e oneri finanziari

Gli **Altri Proventi Finanziari (C16)** pari a Euro **110.000**, sono determinati dal rendimento delle somme depositate presso la banca-tesoriere e da interessi sulle gestioni patrimoniali/finanziarie e di mora.

Sono inoltre previsti **Oneri Finanziari (C17)** in Euro **10.000** per interessi su cauzioni.

E 22) Imposte sui redditi

Le imposte sono state calcolate alla luce di quanto previsto dalle disposizioni normative in vigore ed ammontano ad Euro **125.000**

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE 2021	importi parziali in €	importi totali in €	importi complessivi in €
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.062.000		
02) variazioni delle rim.di prodotti in corso di lav			
03) variazione dei lavori in corso su ordinazione			
04) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
05) altri ricavi e proventi	352.095		
TOTALE A)		13.414.095	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	44.000		
7) costi per servizi	8.585.876		
8) costi per godimento beni di terzi			
9) costi del personale	3.696.500		
10) ammortamenti e svalutazioni	410.000		
11) varia.z.delle rim.di mat.prime suss.di cons.			
12) accantonamenti e svalutazioni			
13) altri accantonamenti	5.000		
14) oneri diversi di gestione	629.095		
TOTALE B)		13.370.471	
differenza tra valore e costi della produzione (A-B)			43.624
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione			
16) altri proventi finanziari	110.000		
17) interessi ed altri oneri finanziari	10.000		
TOTALE C) (15+16-17)		100.000	100.000
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ			
18) rivalutazioni			
19) svalutazioni			
TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)		0	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
20) proventi straordinari	0		
21) oneri straordinari	0		
totale delle partite straordinarie (20-21)		0	0
risultato prima delle imposte			143.624
22) imposte sul reddito d'esercizio	125.000		
23) utile o perdita d'esercizio	18.624		

Previsione dei flussi di cassa

La predisposizione del prospetto dei flussi di cassa evidenzia le risorse finanziarie generate ed utilizzate nel corso dell'esercizio, ripartite per aree.

Lo schema è redatto in termini di variazioni di liquidità.

La grandezza finanziaria presa a riferimento (punto **A** del prospetto **Euro 1.200.000**) è la liquidità immediata o cassa in senso ampio, vale a dire disponibilità liquide presenti presso il tesoriere Unicredit Banca spa.

Il flusso monetario netto del periodo (punto **F** del prospetto **Euro 478.624**) è determinato come sommatoria algebrica delle movimentazioni intervenute nelle diverse aree di attività come di seguito indicato.

- **Flusso monetario da gestione reddituale** (punto **B** del prospetto)

Il flusso monetario da gestione reddituale è determinato partendo dall'utile economico dell'esercizio e depurandolo da costi e ricavi non aventi natura monetaria (es. ammortamenti, accantonamenti...).

- **Flusso monetario da attività di investimento** (punto **C** del prospetto)

Le risorse finanziarie nette di quest'area derivano dalla sommatoria dell'impiego di fondi per attività costruttiva e per l'acquisto di beni con utilità pluriennale.

- **Flusso monetario da attività di finanziamento** (punto **D** del prospetto)

La liquidità generata da quest'area deriva dall'entrate per acquisizione di nuovi finanziamenti e dalla concessione di finanziamenti.

- **Variazioni monetarie del netto** (punto **E** del prospetto)

L'area coglie le variazioni intervenute per effetto del ricevimento di contributi in conto capitale a fronte dell'attività costruttiva.

Attraverso la sommatoria dei flussi delle diverse aree sopra commentate, si determina la previsione del flusso monetario di periodo pari a **Euro 478.624**; pertanto la disponibilità monetaria netta finale (punto **G** del prospetto) si attesta a **Euro 1.678.624**.

A	Disponibilità monetarie nette iniziali		1.200.000
B	Flusso monetario da gestione reddituale		
	Utile d'esercizio	18.624	
	Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	25.000	
	Ammortamenti immobilizzazioni materiali	375.000	
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	50.000	
	Accantonamento F.do Svalutazione Crediti	10.000	
	Incrementi per capitalizzazione costi		
	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	478.624	
C	Flusso monetario da attività di investimento		
	Incrementi patrimoniali		
	Disinvestimenti patrimoniali (vendite)		
	<i>Totale flusso da investimenti</i>	0	
D	Flusso monetario da attività di finanziamento		
	Accensione finanziamenti		
	Rimborsi finanziamenti		
	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	0	
E	Variazioni monetarie del netto		
	Contributi c/capitale		
	<i>Totale flusso del netto</i>	0	
F	<i>Totale flusso monetario netto del periodo</i>		
G	Disponibilità monetarie nette finali	478.624	1.678.624

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI

BILANCIO PREVENTIVO DI ACER MODENA - ESERCIZIO 2021

Signori componenti della Conferenza degli Enti,

il Collegio dei Revisori dei Conti, in considerazione delle funzioni attribuite dall'art. 16, comma 4, lettera c) del vigente Statuto;

- dopo aver ricevuto lo schema del bilancio di previsione dell'esercizio 2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente;
- viste le disposizioni di legge che regolano l'intervento pubblico nel settore abitativo ed in particolare la L. Regionale 24/2001;
- visto lo statuto in essere e in particolare l'art. 20 che regola la formazione e l'approvazione dei bilanci;
- visto il regolamento di contabilità in vigore;

di seguito riporta le proprie considerazioni in merito al bilancio di previsione dell'esercizio 2021.

1. Verifiche preliminari

Il bilancio di previsione è un atto amministrativo-contabile e uno strumento politico per l'attività di ACER Modena in quanto:

- pianifica le direttive fondamentali di politica gestionale che il Consiglio d'Amministrazione si propone di seguire durante l'esercizio 2021;
- definisce gli obiettivi da conseguire, indica gli impieghi da realizzare e le fonti prevedibili di finanziamento che potranno essere utilizzate.

Il bilancio preventivo per l'esercizio 2021 è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione in data 20/11/2020.

Il bilancio preventivo:

- è correlato dai documenti obbligatori previsti (Relazione della Presidenza, Relazione tecnico-amministrativa, Conto Economico e Previsione dei flussi di cassa);
- è stato redatto, per quanto concerne in particolare al Conto Economico, secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del c.c. (come dettato dall'art. 20 comma 2 dello statuto);
- è predisposto in ottemperanza ai criteri previsti dall'art. 2423 bis del c.c., in quanto applicabili in sede di previsione.

2. Commenti

Alla luce delle verifiche effettuate, il Collegio dei revisori a commento del bilancio di Previsione 2021 ritiene di evidenziare quanto segue.

2.1 Relazione della Presidenza

Le linee programmatiche espresse dal Consiglio d'Amministrazione, risultano conformi ai fini indicati dalla Legge Regionale n.24/2001.

L'esposizione comprende:

- l'attività caratteristica di gestione del patrimonio abitativo, relativa sia ai propri immobili sia a quelli da amministrare per conto dei Comuni e della Provincia;
- l'attività di manutenzione straordinaria e di completamento dei nuovi alloggi in costruzione;
- l'attività di costruzione o riqualificazione di alloggi che inizierà nel 2021;

- l'analisi degli impatti sull'Ente della situazione pandemica emergenziale che ha interessato il Paese a partire dai primi mesi del 2020, con particolare riferimento al tema della morosità, e le conseguenti difficoltà di prevederne l'evoluzione nei prossimi mesi.

Gli investimenti in beni strumentali e la politica del personale risultano ispirati a criteri di buona amministrazione.

È stato predisposto uno specifico paragrafo nel quale vengono ipotizzati gli investimenti che si ritiene potrebbero essere attivati nel corso dell'anno 2021 al fine di beneficiare del cosiddetto "Super bonus 110%" introdotto dal D.L. n. 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge n. 77/2020. Il quadro normativo dell'agevolazione al momento non è ancora completo, in particolare per quanto concerne i riflessi per gli Istituti autonomi case popolari, e quindi il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto non possibile fornire un quadro di dettaglio più ampio e completo.

Si ritiene che l'attività programmata consentirà ad ACER Modena anche per il 2021 di salvaguardare e valorizzare il patrimonio in dotazione, di consolidare la qualità del servizio offerto mantenendo strumenti di gestione che permetteranno agli Enti di fruire di adeguati servizi per la gestione dei loro patrimoni.

2.2 Relazione tecnico – amministrativa e Conto economico

Nella Relazione tecnico-amministrativa sono rappresentati i risvolti più significativi della gestione operativa programmata per il 2021.

Il valore della produzione, seguendo lo schema previsto dall'art. 2425 c.c., è costituito soprattutto dalla stima dei canoni di locazione in relazione ai quali si è tenuto in considerazione contemporaneamente:

- dei nuovi alloggi in gestione costruiti nel 2020 e che sono entrati a reddito a fine 2020 e che si prevede entreranno a reddito nel corso del 2021;
- dell'applicazione dei regolamenti canoni approvati dai comuni (si sottolinea in merito che non si è ancora concluso definitivamente l'iter, stabilito dall'addendum approvato della Conferenza degli Enti, di sottoscrizione dei Contratti di servizio tra ACER e alcune Amministrazioni).

Per l'anno 2021 la previsione relativa ai canoni di locazione per alloggi e per i rimborsi connessi alla gestione delle concessioni e convenzioni è definita in complessivi € 13.062.000, in aumento quindi rispetto al previsionale 2020.

Per quanto riguarda i componenti negativi, sono stati stimati gli oneri per costi della produzione, per gli ammortamenti, per il TFR, per accantonamenti a fondo svalutazione crediti e per le imposte.

Come già commentato nel precedente paragrafo, poiché il quadro normativo dell'agevolazione "Super bonus 110%" al momento non è ancora completo e lascia punti di incertezza in merito alle ricadute effettive della stessa, non è stato possibile stimare con ragionevole accuratezza gli effetti economici di questi investimenti all'interno del conto economico. Fatta quindi eccezione per quanto appena commentato, si può ritenere che siano state inserite le obbligazioni già assunte e quelle che si può presumibilmente ritenere potranno essere assunte nel corso del 2021.

E' stato prudenzialmente mantenuto anche un fondo minimale per coprire eventuali costi derivanti da accordi connessi all'applicazione della ex Legge Merloni n.109/94 inserita dal DLgs 163/2006 nel codice dei contratti pubblici.

Si stima che, anche per l'anno 2021, l'Ente sarà in grado di mantenersi in un equilibrio economico complessivo grazie in particolare al risultato atteso della gestione finanziaria che si aggiunge a quello della gestione caratteristica.

In riferimento a tutto quanto sopra richiamato, di seguito vengono riportate le previsioni economiche per l'esercizio 2021:

A) Valore della produzione	13.414.095
B) Costi della produzione	(13.370.471)
Differenza fra valori e costi della produzione	43.624
C) Proventi e oneri finanziari	100.000
Risultato prima delle imposte	143.624
Imposte sul reddito e IRAP	(125.000)
Utile d'esercizio	18.624

2.3 Previsione dei flussi di cassa

Il conto economico previsionale evidenzia un utile di € 18.624 che, incrementato dell'importo previsto degli ammortamenti e dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti, e ridotto della variazione netta (accantonamento – corresponsione) del TFR porta a stimare un flusso di autofinanziamento atteso dalla gestione reddituale di € 478.624.

Anche nella previsione dei flussi di cassa non sono state quantificate le ricadute finanziarie connesse agli investimenti che potranno essere attivati per beneficiare del "super bonus 110%".

Il prospetto preventivo dei flussi di cassa mette in rilievo la variazione delle disponibilità monetarie nette finali stimate con una complessiva consistenza prevista a fine 2021 in € 1.678.624. Si tratta di una consistenza che chiaramente sarà influenzata, oltre che dall'attività di investimento da "Super bonus 110%", anche da quelle che saranno le effettive tempistiche di incasso e di pagamento al 31/12/2021 che non è possibile stimare ad oggi con precisione anche alla luce dell'aumento degli insoluti registrato nei mesi scorsi.

Si ritiene comunque che il costante monitoraggio dell'andamento finanziario oltre che la prevista rendicontazione semestrale relativa ai contratti di gestione (concessione e convenzione), consentiranno di valutare correttamente e di monitorare l'andamento della situazione finanziaria dell'Ente.

3. Conclusioni

Questo bilancio di previsione espone con chiarezza le principali scelte e i fondamentali obiettivi gestionali dell'Ente.

Si ritiene che il programma dell'Organo amministrativo trovi adeguata giustificazione e motivo di collegamento con i risultati sin qui conseguiti, che il Collegio dei Revisori ha esaminato, ai fini di poter effettuare una responsabile valutazione di congruità.

Ciò premesso, si raccomanda all'Organo amministrativo:

- di mantenere costantemente monitorato l'andamento dei Ricavi e dei Costi, degli incassi dei crediti e più in generale dei flussi di cassa, anche in considerazione delle difficoltà e delle incertezze derivanti dalla crisi in atto, al fine di intervenire in modo tempestivo nel caso in cui si ravvisino scostamenti significativi nella gestione rispetto ai dati previsionali;
- di riesaminare preventivamente il fabbisogno necessario per la realizzazione degli investimenti previsti e le relative modalità di finanziamento, ponendo attenzione alla coerenza temporale tra le fonti di finanziamento e la sostenibilità degli investimenti medesimi, con riferimento anche agli investimenti che potranno essere realizzati in applicazione del "Super bonus 110%".

Poiché le scelte strategiche indicate risultano attendibili, fondate sulla dinamica storica dell'Ente, coerenti coi principi di gestione che lo caratterizzano, formulate con stime prudenziali dei prevedibili fatti di gestione, Il Collegio dei Revisori, nel ringraziare gli uffici e il Direttore per la disponibilità e professionalità e il Consiglio di Amministrazione per il costruttivo confronto, sulla base delle considerazioni svolte e richiamando le raccomandazioni sopra riportate, propone alla Conferenza degli Enti di approvare il Bilancio preventivo 2021

così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Modena, 30 novembre 2020

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Stradi dott. Massimiliano - Presidente _____

Migliori dott. Silvia - Membro _____

Rosati dott. Vito - Membro _____