



# BILANCIO CONSUNTIVO 2011



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

**Consiglio d'Amministrazione**

**Vito Tedeschini**  
(Presidente)

**William Zaccarelli**  
(Vice-Presidente)

**Francesco Montieri**  
(Consigliere)

**Collegio dei Revisori dei Conti**

**dott. Giancarlo Ferretti**  
(Presidente)

**dott. Rodolfo Biolchini**

**dott. Marina Bai**

---

Direttore Generale  
**Dott. Nadia Paltrinieri**

Dirigente Finanziario  
**rag. Margherita Brigo**

**Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 48 del 16/05/2012, ha approvato la proposta del bilancio consuntivo 2011 da sottoporre alla Conferenza degli Enti.**

## **INDICE**

- Relazione sulla gestione a cura del Presidente pag. 5
- Nota Integrativa pag. 38
- Stato Patrimoniale pag. 55
- Conto Economico pag. 58
- Relazione del Collegio dei Revisori pag. 60

## Relazione della Presidenza

Signori componenti della Conferenza degli Enti,

Il bilancio consuntivo dell'esercizio 2011 si presenta come un primo momento di verifica dell'attività condotta a seguito della sottoscrizione dei nuovi contratti di servizio con gli enti committenti. I Comuni interessati, avendo approvato in Conferenza degli Enti, il 6 dicembre 2010, lo schema di contratto di servizio, hanno impiegato tempi diversi per la definizione puntuale dei contenuti degli stessi contratti e per la relativa approvazione da parte dei rispettivi organi istituzionali, cosicché ACER si è trovata nella condizione di gestire una fase di transizione non breve, verso la messa a regime delle procedure.

D'altra parte l'aver affrontato la nuova impostazione dei Contratti di servizio solo a fine anno 2010, dopo la presentazione della proposta da parte della Commissione intercomunale appositamente costituita, a ridosso della data di avvio formale dei contratti (01 gennaio 2011), ha messo ACER in condizione di progettare e attivare alcune modalità diverse e migliorative di svolgimento delle proprie attività solo nei primi mesi dell'anno; ne consegue che, come è stato anche esplicitamente riportato nel contratto di servizio del Comune di Modena, vengono considerati i primi 6 mesi del 2011 come fase transitoria per il necessario adeguamento della struttura.

Da segnalare che entro marzo 2011 solo 4 contratti approvati erano stati inviati ad ACER, entro il 30 giugno altri 15, altri 25 nei mesi successivi; i contratti con convenzione sono stati 3 (Maranello, Formigine e Sassuolo), i restanti sono stati concessione di servizi.

Elementi critici da considerare per l'attuazione dei nuovi contratti di servizio sono quelli che derivano dal fatto che, rispetto al passato, gli stessi contratti contengono alcune differenze derivate dall'espressione delle esperienze professionali e sensibilità politiche dei vari Comuni sottoscrittori, richiedendo un'analisi puntuale e obbligando la struttura tecnica di ACER ad uno sforzo organizzativo non indifferente per adeguare di volta in volta le azioni richieste secondo il Comune di riferimento.

Da non dimenticare che rispetto ai tempi ristretti assegnati per i lavori di manutenzione degli alloggi disdettati, ACER ha in essere un contratto di appalto con ditte che sono a loro volta impegnate al rispetto di tempi di consegna dei lavori di manutenzione più larghi, derivanti da quanto previsto dal contratto di servizio vigente nel momento della gara di appalto (2009), di conseguenza è stato necessario limitare al massimo i tempi amministrativi interni con un notevole sforzo organizzativo, non sempre efficace.

La struttura è stata dunque impegnata in un'attività formativa del personale volta a condividere gli obiettivi e gli impegni assunti con i contratti di diversa impostazione rispetto al passato; si è cercato di sviluppare modalità innovative per ottimizzare i tempi lavoro e di valorizzare il rapporto di stretta collaborazione con le strutture tecniche comunali di riferimento (uffici casa, servizi sociali, uffici tecnici); ciò ha determinato la necessità di confermare la composizione del personale presente in ACER e ha indotto ad una diversa organizzazione di alcuni uffici con spostamento di figure apicali con la creazione di due nuove figure dirigenziali.

E' proseguita l'attività di adeguamento ai contenuti della L.231/01 che negli anni scorsi aveva portato all'adozione del Codice Etico, sviluppando ed approvando il Modello di organizzazione e gestione interna (MOG), utile strumento per limitare la possibilità di commettere reati da parte del personale dipendente.

E' stata data altresì piena attuazione nella gestione dei lavori pubblici affidati con appalti ai sensi del D. lgs 163/06, alle direttive assunte con la firma dei Protocolli (Provinciale e della Prefettura) al fine di evitare infiltrazioni mafiose.

Sono state rinnovate e confermate le attività che consentono all'ente ACER di ottenere annualmente sia la certificazione di Qualità ISO 9001 che quella di bilancio.

A conclusione di questo anno certamente molto impegnativo per ACER credo di poter affermare che al di là dei numeri rappresentativi dell'attività, si possa registrare un generalizzato e rinnovato spirito di collaborazione tra le strutture tecniche coinvolte, un certo riconoscimento della professionalità espressa da ACER nei servizi svolti, un apprezzamento da parte dell'utenza anche per i nuovi maggiori servizi attivati sul territorio, 5 sportelli ACER, mediazioni sociali, attività per integrare gli stranieri.

Il bilancio di ACER contiene in modo complessivo sia i risultati dell'attività gestionale svolta per conto dei Comuni e della Provincia sul patrimonio affidato in concessione, sia dell'attività gestionale del patrimonio in proprietà (alloggi, negozi e autorimesse).

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. Gli indicatori economici di performance e i prospetti di dettaglio che riassumono i dati economico, patrimoniali e finanziari sono esposti negli allegati 1), 2), 3) alla presente relazione.

### **Risultati economici**

Per quanto attiene ai risultati economici del 2011 della gestione dei 6.120 alloggi del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in gestione, realizzata ai sensi dei contratti di servizio e delle convenzioni - al netto dei costi di funzionamento dell'azienda e di quelli relativi all'attività di pronto intervento, di sistemazione degli alloggi di risulta - sono stati rendicontati ai 41 Comuni in rapporto di concessione **€ 3.890.433** e contabilizzati pure **€ 519.900** (in parte già versati) in favore dei 3 Comuni convenzionati dell'Associazione dei Distretti della Ceramica o delle loro società patrimoniali srl per un totale di **€ 4.410.333**.

Sommando l'importo di € 3.890.433 al residuo degli anni scorsi di € 6.771.235 si ha complessivamente un fondo lordo di **€ 10.661.668** destinato alle Politiche abitative dei rapporti concessori al 31/12/2011 in parte già impegnato a favore dei 44 Comuni per la programmazione e realizzazione delle loro politiche abitative (piani di manutenzione straordinaria, incremento di patrimonio pubblico abitativo e cofinanziamento del fondo sociale per la concessione di contributi per l'affitto in favore di inquilini del mercato privato, ecc). Il volume delle risorse finanziarie residue disponibile al 31 dicembre è dunque di **€ 8.157.597** che, per la nostra Provincia, assume un significato importante e virtuoso anche a fronte delle sempre più alte risorse impiegate dai comuni per il contributo affitti a causa di leggi finanziarie sempre più stringenti.

E' certamente da porre in rilievo che vi è ancora una riduzione dell'importo delle entrate da canoni ERP, dovuta alle seguenti cause:

- il ricambio di utenti negli alloggi lasciati liberi determina una progressiva riduzione delle entrate in quanto i nuovi utenti sono quelli in maggior disagio abitativo e sociale ai quali si applicano canoni molto bassi. Rispetto al canone medio ipotizzato nel 2008 (153 €) quando si applicò un lieve aumento (che fu concordato con il sindacato) oggi ci troviamo di fronte ad un **canone medio Erp di € 141**;
- Il perdurare della crisi economica fa sentire i suoi effetti anche sugli utenti ERP tramite un sensibile aumento di morosità soprattutto per quanto attiene alle spese condominiali, si passa da € 2.654.485 a € 3.011.546 di morosità al 31 dicembre;
- inoltre l'applicazione del protocollo provinciale anticrisi ha determinato la revisione dei canoni ad oggi di 163 nuclei, adattandolo alle nuove condizioni di reddito, con minori entrate per € 101.044; appare evidente che in questo modo le amministrazioni pubbliche modenesi forniscono un sostegno ulteriore rispetto agli ammortizzatori sociali vigenti,

consapevoli che questo si traduce in minori entrate da canoni e dunque minori disponibilità per le politiche abitative.

Tuttavia un'analisi superficiale dei dati complessivi di consuntivo non consente di rilevare tale diminuzione di entrate da canoni in quanto essa viene compensata sia da un numero maggiore di alloggi affidati in gestione sia dall'introito delle somme recuperate dal ricalcolo effettuato a seguito del controllo sui redditi.

ACER unisce alla gestione del patrimonio di ERP la gestione del proprio patrimonio, 817 alloggi di ERS, autorimesse e negozi; complessivamente il bilancio 2011 chiude con un utile di € 143.041 che è il **risultato della gestione ordinaria** al netto delle imposte sul reddito per € 258.609 di cui IRAP per € 131.130 e IRES per € 127.479 come meglio illustrato nella nota integrativa.

Il compenso di 40,00 euro/alloggio/mese, stabilito nel 2005 per lo svolgimento di tutte le attività gestionali, comprensive delle spese di registrazione dei contratti e del costo dell'Assicurazione fabbricati, contenute nelle convenzioni e nei contratti di servizio sottoscritti con i Comuni e l'Amministrazione Provinciale, unitamente alle limitate risorse per competenze tecniche sui servizi di ingegneria, non è oggi più sufficiente per la copertura di tutti i costi di gestione degli alloggi ERP, comprese tutte le attività aggiuntive preliminari di studio o di progettazione per nuovi interventi richieste dai comuni stessi prima che si traducano in atti di affidamento di lavori. Questo significa che ACER fa fronte con risorse derivanti dalla gestione del proprio patrimonio allo sbilancio derivante dalla gestione degli alloggi in concessione. Ciò induce a ricercare una organizzazione delle funzioni e del personale che ottimizzi al massimo le spese di fronte all'aumento di volume delle attività e di complessità del lavoro svolto, sempre più frammentato e specializzato per dare risposte alle diverse esigenze degli enti committenti.

L'operato di ACER si caratterizza per essere sì attento all'uso delle risorse e al ritorno economico che è a favore delle politiche abitative pubbliche, ma anche al rapporto con il proprio utente sviluppando anche azioni di sostegno e mediazione sociale nei confronti delle situazioni critiche.

Di seguito si vuole rappresentare i risultati della gestione 2011 cercando di mantenere uno stretto collegamento (per quanto possibile) con quanto richiesto dall'Accordo Quadro e dai contratti di servizio che qua si assumono come omogenei; in realtà esistono differenze, non sostanziali per i comuni "minori" e la Provincia ad esclusione del capoluogo Comune di Modena che ha elaborato una versione originale, fermo restando le attività peculiari di cui al citato Accordo Quadro. A tutti gli enti viene comunque fornita una rendicontazione personalizzata dell'attività svolta da ACER nel 2011 per la verifica puntuale.

#### **Queste le attività sviluppate per la gestione degli alloggi in concessione/convenzione in attuazione al contratto di servizio.**

- Tutte le attività previste Art.1 "Adempimenti per la gestione corrente" dell'Accordo Quadro.
- Tutte le attività previste Art.2 " Adempimenti per l'attività di ripristino e di manutenzione ordinaria" dell'Accordo Quadro.
- Tutte le attività previste Art.3 "Adempimenti e programmi di manutenzione straordinaria e di investimento" dell'Accordo Quadro.

- Le rendicontazioni semestrali per singolo comune sono state inviate a scadenza (30 agosto 2011 e 30 aprile 2012) per la gestione amministrativa - contabile secondo lo schema allegato al contratto di servizio.
- Verifica degli elenchi degli alloggi affidati in gestione di cui all'allegato "Elenco alloggi in gestione all'01/01/2011" del contratto di servizio.
- E' stata predisposta puntuale ricognizione dello stato degli edifici assegnati in gestione a cui è seguita la proposta inviata agli enti committenti per la definizione del piano annuale di manutenzione programmata e straordinaria del patrimonio.
- Modifica dell'intensità di aggiornamento dei dati sulla piattaforma INFOCASA a disposizione dei Comuni per la consultazione autonoma della propria situazione che viene ora aggiornata settimanalmente.
- L'orario di apertura dell'URP di Modena è stato aumentato da 9 a 13 ore settimanali.
- Attivazione di 4 nuovi sportelli territoriali a Carpi, Vignola, Castelfranco - Nonantola in aggiunta agli esistenti (Mirandola, Sassuolo).
- La Pubblicazione dei Regolamenti Comunali e del Manuale dell'utente ERP e l'invio a tutte le famiglie.
- E' stata pubblicata la nuova Carta dei Servizi.
- La stampa di "Orientarsi in ACER" è a disposizione degli operatori e referenti comunali per facilitare l'accesso ai servizi ACER
- Con la Pubblicazione n. 4 numeri del giornale ABITARE, trimestrale di informazione Acer rivolto agli utenti e ai committenti , si è dato risalto delle attività in corso.
- In continuità con i contratti precedenti (2005-2010), nel 2011 vi è stata la presentazione della propria attività gestionale 2010 ai committenti con la stesura di un rapporto annuale per ogni Comune comprendente principalmente i dati relativi ai contratti stipulati, al recupero delle morosità, alla rendicontazione delle spese di manutenzione sostenute e dei residui della gestione oltre che ai risultati emersi della customer satisfaction eseguita da Nuova Quasco su un campione significativo di utenti.
- A conclusione del quinquennio è stato altresì predisposto un rapporto complessivo a livello provinciale delle attività svolte nel 2011 con dati messi a confronto con gli anni precedenti con analisi sulla composizione dell'utenza, sulle verifiche reddituali effettuate, sulle gestioni condominiali seguite, sulle opere di manutenzione straordinaria effettuate con finanziamenti regionali/statali e con l'indicazione delle nuove costruzioni in essere o programmate per conto dei comuni stessi.
- Si è svolta una notevole attività formativa di tutto il personale che è sfociata anche con la riscrittura della Carta dei Valori al fine di condividere obiettivi e impegni assunti e orientare maggiormente la struttura al risultato.
- Si è dato forma ad una riorganizzazione interna del personale con una valorizzazione di figure apicali a cui sono state delegate nuove funzioni di coordinamento delle attività.
- Vi è stata sottoscrizione formale dell'adesione al protocollo Provinciale per gli appalti pubblici e al protocollo della Prefettura di Modena per il contrasto alle infiltrazioni mafiose e attivazione delle procedure conseguenti, proseguendo nell'attività di esecuzione appalti con le procedure proprie degli enti pubblici.

## 1) Adempimenti per la gestione corrente

Gli alloggi (6.941) gestiti da Acer Modena alla data del 31/12/2011 sono così suddivisi:

<b>Alloggi ERP in gestione</b>	<b>31/12/2011</b>
ERP di ACER (ex demanio)	223
ERP dei Comuni, Provincia	5.853

<b>Alloggi non ERP in gestione</b>	<b>31/12/2011</b>
NON ERP di proprietà ACER	594
NON ERP dei Comuni, Provincia	267
Altri (ACG)	4

Su questi alloggi vengono sviluppate le seguenti categorie di operazioni/servizi

### ➤ **Contratti**

I rapporti contrattuali attivi al 31/12/2011 sono 6288 ; l'operatività del 2011 ha portato a sottoscrivere:

<b>Contratti per nuove assegnazioni ERP</b>	<b>216</b>
tra cui:	
assegnazioni provvisorie	12
contratti Forze dell'Ordine	5
prese in gestione	11
<b>Passaggi da provvisorio a definitivo</b>	<b>7</b>
<b>Contratti a canone convenzionato</b>	<b>31</b>
<b>Contratti di edilizia agevolata</b>	<b>3</b>
<b>Concessioni d'uso</b>	<b>18</b>
<b>Contratti totale</b>	<b>275</b>

L'attività di stipula dei contratti di nuova assegnazione si compone di diverse fasi, la prima delle quali è quella di individuare (anche assieme al Comune), gli alloggi che possono essere adeguati, tra quelli disponibili per l'assegnazione; vengono dunque concordate con gli interessati le visite sugli alloggi, che possono essere più di una nel caso l'alloggio venga rifiutato. Quando l'alloggio viene accettato si procede con la stipula del contratto, la consegna delle chiavi e la formazione del nucleo sulla conduzione nel rispetto dei regolamenti comunali. Le visite organizzate per la **visione degli alloggi** sono state **321** e gli alloggi presentati agli assegnatari e **rifiutati** per vari motivi (dimensione, posizione, altezza del piano) sono stati **76**.

Nel corso dell'anno sono state **ritirate le chiavi di 330** alloggi entrati in manutenzione e sono stati **riconsegnati in disponibilità ai Comuni**, per nuove assegnazioni o cambi, **n. 344 alloggi ERP**, recuperando sugli alloggi già entrati a fine anno 2010; alcuni altri alloggi ritirati non sono stati oggetto di interventi di manutenzione perché destinati alla demolizione o alla ristrutturazione secondo i piani forniti dai Comuni (il dettaglio è riportato alla fine punto 1).

## **Gli alloggi disponibili per le nuove assegnazioni al 31 dicembre erano 181.**

Gli immobili in gestione sono stati assicurati così come gli utenti, con polizza di responsabilità civile. Nell'autunno 2011 si è dato corso ad una gara europea per il rinnovo dell'assicurazione che è andata deserta, procedura conclusasi nel febbraio del 2012, ma con un incremento del premio assicurativo del 50%.

La gestione così effettuata ha compreso la vigilanza amministrativa e tecnica degli immobili.

### ➤ **Canoni**

Il calcolo dei canoni viene fatto annualmente su tutti i nuclei in base ai valori ISE-ISEE presentati, aggiornati in base alle determinate regionali che definiscono i limiti per le fasce di accesso e permanenza nell'ERP; vengono poi ricalcolati, in corso d'anno a seguito di: accoglimento ricorsi standard, richieste da parte dei servizi sociali, ricorsi per protocollo anti crisi per cadute di reddito, per coabitazioni, per controlli sul mantenimento dei requisiti etc.

I limiti sono per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP:

- ISE € 34.308,60 ed ISEE € 17.154,30 per l'accesso
- ISE € 51.462,90 ed ISEE € 34.308,60 per la permanenza

Ogni anno viene richiesto a tutti i nuclei assegnatari di presentare la dichiarazione ISE entro settembre avvalendosi anche, a titolo gratuito, dei CAF convenzionati con ACER, che provvede al sollecito per recuperare le dichiarazioni non presentate nei tempi utili assegnati.

Sulla base delle dichiarazioni ISE/ISEE raccolte vengono ricalcolati i canoni da applicarsi nell'anno successivo e dunque aggiornate le bolle mensili emesse, che sono nell'anno circa 78.000.

La distribuzione degli utenti in ACER Modena per fascia di reddito e canone medio calcolato nel 2011 è sinteticamente rappresentata dal seguente prospetto dove si fa riferimento ai limiti di reddito ISEE.

**I contratti attivi ERP sono 5921**, in alloggi di proprietà dei comuni, al 31/12/2011

<b>2011</b>			
<b>Limite reddito ISEE (€)</b>	<b>N. nuclei</b>	<b>% sul totale</b>	<b>Canone medio/mese(€)</b>
Fino a 7.500	3.160	53,37	82,60
Da 7.500 a 17.154,30	2.263	38,22	189,26
Da 17.154,31 a 34.308,60	423	7,14	314,18
Maggiore di 34.308,61	9	0,15	355,06
Dichiarazione ISEE non presentata	66	1,11	191,46

Il valore ISEE considerato è quello effettivo, risultante dalla D.S.U., e non tiene conto dell'eventuale ulteriore abbattimento del 20%, previsto dalla Regione in determinate condizioni (monoreddito da lavoro dipendente; solo redditi da pensione e ultra65enni)

Quando si verifica che vengono superati entrambi i limiti ISE ed ISEE gli assegnatari entrano in fase di decadenza e le situazioni vengono segnalate ai rispettivi comuni di competenza, tuttavia sovente si verifica che tali redditi non vengono conservati e con la verifica dell'anno successivo vi sia un rientro dei limiti.

Gli assegnatari che nell'anno **2011** risultavano in **area di decadenza** per supero di entrambi o uno solo dei limiti regionali di ISE per € 51.462,90 ed ISEE per € 34.308,60 erano **15** di cui 2 risultano usciti dall'alloggio nello stesso anno.

Sono stati consegnati ai Comuni i relativi dossier per le azioni conseguenti.

<b>Confronto supero redditi</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
>34.308 ISEE o >51.462 ISE di cui:	29 di cui 14 solo per superamento del limite ISEE	22	15
usciti		6	2
rientrati nei limiti l'anno successivo			3

### **Il canone medio complessivo**

Nel corso dell'anno l'adozione del **Protocollo di azioni Anti - Crisi Economica**, stipulato dagli Enti Locali modenesi, ha coinvolto l'attività della Azienda in merito alle richieste di riduzione del canone di locazione. In conseguenza della sua applicazione sono state **ricalcolate 166** posizioni di cui 163 con contratti ERP e 3 con contratti a canone concordato, sono inoltre stati esaminati ulteriori 104 richieste per motivi diversi

### **Il canone medio complessivo ERP: variazioni nel triennio**

<b>Canone medio ERP</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Valore in €	149,03	143,04	141,54

<b>Dati</b>	<b>2011</b>
n. utenti ERP	14.598
Numero adeguamento canoni su ISE presentate (tot/non doc.)	5.855
Numero adeguamento canoni (ricorsi commissione canoni)	270
Numero canoni rivisti per protocollo anticrisi	163
Numero sedute commissione canoni	7
Minori introiti da canoni per esiti istruttorie protocollo anticrisi	€ 101.044
Numero posizioni a canone sociale su richiesta dei Comuni	778 (449 a € 36)
Minori entrate da canone per effetto canoni sociali	€ 241.722

### ➤ **Rapporti con l'utenza – assegnatari**

Il **totale degli inquilini** al 31/12/2011 è **14.598** mentre il **totale dei nuclei** è **5.932**.

Una analisi della composizione degli assegnatari ERP evidenzia che i nuclei con nazionalità diversa da quella italiana sono 865

I nuclei con nazionalità italiana sono 5.060

Gli ultra 65enni sono 3.369

<b>2011</b>	<b>Numero nuclei (naz. intestatario)</b>	<b>%</b>	<b>Numero persone</b>	<b>%</b>
Cittadinanza non italiana	865	14,58	4.249	29,11
Cittadinanza italiana	5.060	85,30	10.033	68,73
Cittadinanza sconosciuta	7	0,12	316	2,16

Negli schemi successivi vi è una rappresentazione della popolazione ERP rispetto alla % di inquilini e di nuclei non italiani e per quanto riguarda gli ultra sessantacinquenni che comunque indica una tendenza all'asestamento nel triennio considerato:

<b>Anno</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
% di utenti non italiani	29,01	28,00	29,11
% di nuclei non italiani	18	14,4	14,58
Ultra 65enni	23,23	23,48	23,08

<b>Nazionalità maggiormente rappresentate</b>	<b>Anno 2011 - ERP</b>
Marocco	356
Tunisia	105
Ghana	82
Turchia	29
Albania	51
Nigeria	39
Ex Jugoslavia	14
Pakistan	17
India	10
Ucraina	15
Moldavia	9
Romania	13
Algeria	14

<b>Anno</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
% di nuove ass.ni ERP a stranieri	32	26	32

Per le attività di corollario alle assegnazioni e alla gestione sono altresì da segnalare le richieste dei permessi di soggiorno al momento del rinnovo del contratto di affitto e alle pratiche necessarie al ricongiungimento familiare così esposte nel prospetto seguente.

<b>Anno</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Richieste permessi di soggiorno di cui:	201	266
stranieri risultati ora con cittadinanza italiana	31	50
Pratiche di ricongiungimento per stranieri	126	75

Sono 14.184 gli utenti per i quali è disponibile il dato sulla professione esposti nella seguente rappresentazione in base alla loro professione:

<b>Professione</b>	<b>Anno 2011</b>	<b>%</b>
Pensionati	3.716	26,20
Dipendenti e assimilati	3.064	21,60
Minori e/o studenti	3.958	27,90
Disoccupati/cassaintegrati	1.911	13,47
Professionisti e autonomi	188	1,33
Casalinghe	1.277	9
Altro	70	0,49

## Cambio alloggio

Le mobilità sono ammesse su richiesta degli assegnatari in base al relativo regolamento oppure d'ufficio. In corso d'anno si sono affrontati in accordo con alcuni Comuni dei veri e propri piani di razionalizzazione dell'uso degli alloggi andando ad individuare i casi di sottoutilizzo e proponendo alloggi adeguati alla situazione attuale del nucleo familiare, liberando così alloggi generalmente di dimensioni medio-grande, di cui si sente forte necessità per le nuove assegnazioni.

Questo ha tuttavia comportato un certo rallentamento nell'utilizzo di alloggi disponibili per le nuove assegnazioni, dovendoli trattenere in attesa delle decisioni sui cambi.

Sono state esaminate 284 domande di mobilità, fatti visionare 158 alloggi di cui 53 rifiutati.

Mobilità pratiche istruite	173
Mobilità contratti sottoscritti	101
Volture	62
Subentro	16

Le pratiche per l'accoglimento nel nucleo familiare di persone per vari motivi, escludendo l'accrescimento naturale, possono essere considerate anche come osservatorio su un fenomeno di disagio sociale, dal momento che si tratta di persone in difficoltà a procurarsi altra soluzione abitativa appoggiandosi all'ERP pur non essendo titolari di un relativo contratto di locazione.

<b>Pratiche per la coabitazione istruite</b>	<b>207</b>
di cui:	
per coabitazioni provvisorie	94
per accrescimento	55
per nuovi nati	58
<b>Pratiche coabitazione rilasciate positive</b>	<b>186</b>
<b>Coabitazioni totali progressivo</b>	<b>1.136</b>

### ➤ Aperture Uffici

Nel rispetto del contratto di servizio è stato prolungato l'orario di apertura dell'ufficio relazioni con il pubblico, presso la sede, a 13 ore settimanali. Gli uffici rimangono aperti nelle stesse giornate di apertura del vicino Ufficio Casa del Comune di Modena. Sono altresì attivi 6 sportelli territoriali nei Comuni di: Carpi, Castelfranco, Mirandola, Nonantola, Sassuolo, Vignola.

## Ufficio Relazioni col pubblico

Le presenze nell'URP di Modena vengono conteggiate in modo automatico e suddivise secondo i 5 sportelli tematici presenti, a queste vanno aggiunte le presenze presso gli sportelli territoriali in corso di rilevamento.

Sportelli	Contatti
contratti	2.084
manutenzione	1.814
condomini	945
canone	1.922
legale	1.240
<b>Totale presenze</b>	<b>8.005</b>

Presso l'Urp di Modena hanno anche operato, nell'autunno 2011, due operatrici di lingua ghanese e araba a sostegno degli utenti stranieri.

A tutti gli utenti è stata consegnata la nuova pubblicazione realizzata da ACERMO "Manuale dell'utente ERP e Regolamenti Comunali di edilizia residenziale pubblica".

#### ➤ **Mediazione sociale in collaborazione ai Servizi Sociali dei Comuni**

L'ACER svolge un'attività di controllo sulle segnalazioni fatte dagli utenti nei confronti di chi non rispetta i regolamenti e di chi presenta segnali di disagio insieme ad una attività di mediazione sociale nei confronti di inquilini che evidenziano la presenza di problematiche nella convivenza condominiale e di relazione, anche a supporto dell'attività di Assistenza Sociale Comunale, quando le diverse situazioni lo richiedano.

Promuove il progetto "Accompagnamento all'abitare" nei confronti dei nuovi assegnatari e, avvalendosi della collaborazione con alcune Coop Sociali il progetto "Scuola di condominio" per il recupero del dialogo tra chi risiede in condomini conflittuali.

ACER infine promuove e sostiene, in collaborazione con i comuni, la partecipazione dei condomini alla annuale "Festa europea dei Vicini".

<b>Dati</b>	<b>2011</b>
Utenti seguiti a Modena in collaborazione con i Poli Sociali	38
Utenti seguiti in provincia	36
Situazioni collettive seguite	6
n. Assistenti sociali di riferimento	42
Gestione conflitti	4
Altre situazioni seguite	5
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	10
Utenti richiamati al rispetto dei regolamenti condominiali	634

#### ➤ **Reclami**

Nel rispetto dei contenuti della carta dei servizi è attiva una procedura di qualità certificata atta a acquisire i reclami da parte dell'utenza e dei fornitori tutti, a darne risposta e a procedere in una visione di miglioramento all'insorgere di aspetti di non conformità.

Per l'anno **2011 i reclami** pervenuti sono stati n. **18** (nel 2010 n. 35) e si sono concentrati sui settori di maggior contatto con il pubblico quali utenza e manutenzione e ricevendo puntuale risposta e motivazioni.

Il valore complessivo dei reclami, rispetto alla dimensione operativa aziendale, ha termini di assoluto controllo e in numero contenuto nei limiti fisiologici dell'operare dell'Azienda. Si può osservare tuttavia che una percentuale estremamente bassa dei reclami, in considerazione della dimensione operativa della gestione, induce a considerare la visione del reclamo come uno strumento non realistico per esprimere da parte dell'utenza eventuali criticità.

#### ➤ **Customer satisfaction**

In allegato si fornisce una sintesi grafica degli esiti dell'indagine commissionata a Nuova Quasco; il documento contiene i risultati conclusivi dell'indagine di customer satisfaction sull'utenza ERP, realizzata in tre distinti periodi nell'arco del triennio 2009-2011, su un campione complessivo di 450 utenti residenti in provincia di Modena.

L'indagine ha avuto come obiettivo principale quello di monitorare attraverso l'analisi dei livelli di qualità percepita e attesa, il livello di soddisfazione dell'erogazione dei servizi.

A disposizione presso ACER la versione integrale fornita da Nuova Quasco.

#### ➤ **Gestione delle procedure relative all'attività di recupero crediti**

La gestione del patrimonio implica un'adeguata attività di verifica e controllo delle entrate e dei corretti comportamenti degli inquilini, nei confronti dei quali, se morosi, viene attivata la procedura di recupero della morosità prevista dal contratto di servizio; questa azione produce un recupero significativo della morosità anche attraverso piani di rateizzazione del debito.

Tale attività di recupero crediti "di routine" è consistita nell'analisi costante della situazione debitoria di tutti gli utenti in gestione di ACER ed ha portato **all'invio di 1.118 lettere di sollecito di pagamento insoluti per canoni e 1.970 solleciti di insoluti per spese condominiali**. Le azioni legali avviate secondo quanto previsto dal contratto di servizio, ad eccezione di isolati casi che prevedono il ricorso a legali esterni per motivi di continuità o di distanza, sono direttamente approntate dal servizio legale interno; **sono state 58 i nuovi procedimenti legali autorizzati**.

Si conferma la fermezza nell'operato attraverso il ricorso, nei casi estremi, allo sfratto con l'uso della forza pubblica.

Per il Comune di Modena si è dato avvio ad una procedura che porta alla pronuncia di decadenza del contratto per morosità, per i casi attivati nel 2011. Il Comune di Modena ha deciso, con il nuovo contratto, di non procedere con nuove azioni legali ma di predisporre atti amministrativi di decadenza ex art. 30 L.R. 24/2001, previa istruttoria di ACER, con la conseguente necessità in una prima fase di rivedere e mettere a punto diverse modalità di predisposizione degli elenchi di utenti morosi, le verifiche necessarie e la compilazione degli atti necessari da sottoporre al Comune.

Il numero degli **sfratti** portati ad esecuzione forzata nel 2011 è stato di **25**. Si conferma un numero elevato ma occorre considerare che gli sfratti, sono il frutto di procedure iniziate negli anni passati; il fenomeno tenuto sotto ferreo controllo amministrativo e coerente con gli anni passati è tuttavia un indice di evidente crisi economica rispetto alla effettiva morosità su canoni di locazione. La costante collaborazione con i Comuni, di regola uff. Servizi Sociali e uff. Casa, per la risoluzione delle varie posizioni, può determinare la richiesta di sospensione dell'esecutività di numerosi sfratti, ciò causando un notevole accumulo di morosità non saldata.

Gli insoluti per soli canoni di competenza dell'anno 2011 sono pari a **Euro 1.282.503**, leggermente in calo rispetto all'anno precedente, ma valore sempre alto dovuto al protrarsi delle difficili condizioni lavorative presenti nella realtà provinciale nonché nazionale, mentre la morosità consolidata è notevolmente salita soprattutto in relazione al fatto dell'attivazione delle nuove procedure relativamente al Comune di Modena, fenomeno che dovrebbe però rientrare nel 2012.

**Il prospetto seguente (riferito al triennio) mette in relazione il progredire della morosità rispetto ai canoni fatturati della totale gestione di Erp e non Erp**

<b>MOROSITA' CANONI CONSOLIDATA</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Canoni fatturati	12.634.379	12.094.276	11.973.831
Bolle emesse totali	78.770	78.561	77.907
% aumento canoni	5,36	-4,27	- 1,00

Valore della morosità al 31 dicembre	2.333.433	2.654.485	3.011.546
Morosità annua	1.564.419	1.328.299	1.282.503
% morosità su anno	12,38	10,98	10,71
% aumento mor. annua	3,67	-1,40	-0,27
Morosità consolidata	769.014	1.326.186	1.729.043
Morosità recuperata	793.539	1.007.247	925.442
% morosità recuperata	65,84	43,17	34,86

Sul volume totale dei canoni fatturati negli **ultimi 5 anni** di gestione l'importo residuo della morosità per canoni rimane costante sul **5%**.

Le azioni portate avanti dall'ufficio legale per il recupero delle morosità si attestano nel prospetto seguente:

<b>Azioni</b>	<b>2011</b>
Lettere sollecito inviate	1.118
Solleciti saldati	451
Solleciti parzialmente saldati	667
N. sfratti per morosità	23 (+ 4 sfratti eseguiti non per morosità)
Accordi di rateizzazione.	274 aperti nel 2011 (85 saldati e 189 non saldati)
Azioni legali avviate	59 (di cui 46 ancora aperte al 31/12 e 13 chiuse)
Avvio procedimento di decadenza	74

### ➤ **Gestione delle procedure relative alla decadenza dall'assegnazione dell'alloggio**

#### **Controllo requisiti**

I requisiti per la permanenza nell'ERP sono definiti dalla L.R. 24/01 e dai regolamenti comunali per i quali ACER effettua una serie di procedimenti di supporto e/o controllo oltre che di verifica dei redditi, per il ricongiungimento familiare e per il possesso del permesso di soggiorno.

L'attività di **controllo del mantenimento dei requisiti per supero reddito** viene effettuata in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 71 del DPR n. 445/2000 ed utilizzando tutti gli organismi possibili: INPS, Guardia di Finanza (attivata in alcuni casi dai Comuni), Anagrafe Tributaria, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Catasto, Vigili Urbani.

#### **Verifiche dei redditi a campione**

Sui redditi 2009 (dichiarazioni 2010 e base di calcolo per i canoni fatturati nel 2011) in attesa di ricevere dalla Agenzia delle Entrate i dati richiesti (analogamente a quanto fatto per l'anno precedente) nel primo semestre ci si è dovuti limitare a compiere verifiche a campione su singole posizioni.

Le verifiche a campione hanno riguardato prevalentemente nuclei assegnatari che hanno presentato dichiarazione sostitutiva unica con reddito zero o valori molto bassi, e/o con l'assenza di patrimonio immobiliare.

Riepilogo di dettaglio delle posizioni ricalcolate nel 2011

<b>1 - VERIFICHE A CAMPIONE – REDDITI 2009, ISE 2010, CANONI 2011 - RIEPILOGO ANNO 2011</b>		
Nuclei	256	
Persone	647	
Documenti esaminati	674	
Difformità riscontrate	40	di cui 23 irrilevanti e 17 rilevanti.
Ricalcoli effettuati	17	
Maggiore canone accertato	13.328	salvo presentazione controdeduzioni valide.

### **Verifiche patrimoni immobiliari**

Per quanto afferisce alle verifiche sul possesso di diritti reali immobiliari, si è proceduto a ricontrollare le **23 posizioni** che nel 2010 erano risultate superiori ai limiti: 2 posizioni risultano rientrate; 3 alloggi sono stati spontaneamente riconsegnati ad ACER; in 18 casi risulta confermato il superamento dei limiti ed il dossier viene segnalato al Comune.

Sono state altresì verificate le proprietà immobiliari per 5 nuclei che non hanno presentato la dichiarazione ISE ed ulteriori 79 posizioni a campione, da cui sono emerse altre 23 posizioni superiori ai limiti, per le quali verrà trasmesso al Comune il relativo dossier, una volta concluso l'iter amministrativo comprensivo di eventuali controdeduzioni.

Posizioni esaminate	79	di cui 23 riesami anno precedente
Posizioni regolari	53	di cui 2 riesami anno precedente
Riconsegna alloggio	3	di cui 3 riesami anno precedente
Supero limiti	23	di cui 18 riesami anno precedente

### **Verifiche dei redditi su dati forniti dall'Agenzia delle Entrate**

Con l'inoltro ad Acer da parte dell'Agenzia delle Entrate dei dati relativi ai redditi 2008 dichiarati dai nuclei degli inquilini assegnatari degli alloggi in gestione si è potuto, nel secondo semestre, riprendere i controlli sulle dichiarazioni tramite l'incrocio informatizzato riferito al canone applicato nel 2010 su dichiarazione dei redditi del 2008.

<b>2 - VERIFICHE DATI AGENZIA DELLE ENTRATE – REDDITI 2008, ISE 2009, CANONI 2010 - RIEPILOGO ANNO 2011 (Dati forniti dall'Agenzia delle Entrate nel mese di giugno 2011)</b>		
Nuclei	Tutti *	
Persone	Tutte *	
Documenti esaminati	Tutti *	
Difformità apparenti totali	748	
Posizioni esaminate	136	
Difformità riscontrate	116	di cui 19 irrilevanti e 97 rilevanti.
Ricalcoli effettuati	97	
Maggior canone accertato	129.308	salvo presentazione controdeduzioni valide

\* Acquisizione automatica documentazione Agenzia delle Entrate

### **Verifiche supero limiti e mancata documentazione ISE/ISEE**

Sono 15 posizioni di superamento dei limiti di ISE e/o ISEE per la conservazione dell'assegnazione che sono state segnalate ai rispettivi comuni di competenza a fine

marzo e 33 le posizioni di mancata documentazione rilevate e segnalate ad ottobre in ottemperanza al nuovo contratto di servizio

### ➤ **Attività condominiali**

Accoglie le attività connesse all'approvvigionamento di servizi e beni per il corretto funzionamento dell'immobile.

Nel 2011 vi è stato un forte impegno per dare risposte positive alle richieste di prendere in gestione diretta alcuni condomini anche con rilevanti problematiche sociali, è continuata nel corso dell'anno l'attività di sostegno nei confronti delle Autogestioni supportandone l'attività con il coinvolgimento dei Presidenti delle Autogestioni e di Complesso.

Per 449 alloggi è proseguita la consulenza garantendo, di fatto, la funzionalità stessa delle Autogestioni. E' proseguita altresì la gestione diretta della parte amministrativa per 946 alloggi totalmente in locazione.

### **Quadro di sintesi attività condominiali**

<b>Anno</b>	<b>2011</b>
n. totale fabbricati con almeno un alloggio in gestione di cui:	771
n. fabbricati con alloggi pubblici di proprietà dei comuni	360
n. fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio e misti ACER-Comune)	73
n. fabbricati con gestione condominiale ACER (per 946 alloggi)	48
n. fabbricati con supporto ACER alle autogestioni convenzionate (per 449 alloggi)	22
n. fabbricati con supporto alle autogestioni autonome (presenza di una figura in grado di fare il presidente/amministratore)	139
n. Condomini o fabbricati in gestione da terzi (comprensivo delle autogestioni non supportate) di cui:	535
n. fabbricati con supporto alla gestione e controllo dei bilanci anche per i fabbricati misti	408
<b>n. Condomini o fabbricato in fase di verifica sulla gestione in essere e su possibili trasformazioni</b>	141
<b>n. assemblee di condominio seguite direttamente da personale ACER</b>	128
n. fabbricati che non necessitano di amministrazione condominiale	22

Nei confronti degli inquilini inadempienti rispetto alle dovute **spese condominiali** ACER si occupa dell' invio di lettere di sollecito, accordi di rateizzazione del debito e predispone le pratiche di predisposizione alla liquidazione in anticipazione per gli amministratori condominiali che nel 2011 sono risultate notevolmente incrementate sia come numero che come importi come si rileva dallo schema sottostante

<b>Anno</b>	<b>2011</b>
Solleciti per morosità da spese condominiali	1.970
Pagamenti effettuati a seguito solleciti	482
Pratiche di liquidazione	1.580
Anticipo spese condominiali	in € 502.416

L'attività per gli insoluti è notevolmente aumentato soprattutto per le pratiche di liquidazione essendovi nel 2011 anche quelle di Sospel e Sinergas relative alle gestioni calore dei rispettivi impianti di riscaldamento centralizzati (n. 141 per un ammontare di € 41.773,10), infatti rispetto al 2010, nell'anno 2011 le pratiche sono state complessivamente 346.

## Condomini e manutenzione

Un aspetto importante da curare che riguarda i condomini è l'attività manutentiva, in particolar modo di 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. Nel 2011 si sono affrontate alcune tematiche specifiche elaborando modulistiche mirate per favorire le richieste degli utenti relativamente all'adeguamento degli impianti TV al sistema digitale terrestre installazione di antenne digitali, condizionatori, potature piante d'alto fusto.

La conflittualità all'interno dei condomini ed il sempre più diffuso disinteresse dei residenti contribuiscono a rendere meno incisivi e visibili, e a volte anche meno soddisfacenti i risultati degli interventi di manutenzione.

### ➤ **Gestione del patrimonio immobiliare**

L'attività quotidiana di ritiro delle chiavi, verifica delle segnalazioni, sopralluoghi finalizzati alla progettazione, direzione dei lavori porta periodicamente gli operatori di ACER su tutti i fabbricati gestiti

La presenza costante sul territorio, sia dei funzionari di ACER che delle imprese incaricate ad eseguire i lavori, nonché dei manutentori con cui la struttura è sempre in contatto, costituisce una rete di informazioni che consente di monitorare e presidiare in modo diffuso e capillare l'intero patrimonio.

Sono state poi istruite e presentate circa 80 planimetrie catastali, tra nuove costruzioni e variazioni di unità immobiliari esistenti, e risposto a circa 30 richieste di estinzione del diritto di prelazione divise fra Lg 513 e 560.

Alla Sovrintendenza sono state presentate 4 pratiche relative a fabbricati con più di 50 anni. Al 31 dicembre gli alloggi risultanti con più di 50 anni erano 2.469.

<b>Dati</b>	<b>2011</b>
Alloggi con più di 50 anni (si tiene conto dei soli alloggi gestiti al 31/12)	2469
Pratiche Sovrintendenza	4

### ➤ **Gestione delle manutenzioni**

Di seguito il prospetto con il numero di alloggi ritirati e messi in manutenzione e quello degli alloggi ridati in disponibilità per nuove assegnazioni ai Comuni; da evidenziare che non c'è sempre corrispondenza tra gli alloggi ritirati e quelli riconsegnati in quanto all'inizio del 2011 sono stati riconsegnati alloggi la cui manutenzione era stata avviata nel 2010 e analogamente alla fine del 2011 sono stati messi in manutenzione alloggi che vengono riconsegnati nel 2012. Sono state ritirate le chiavi di alloggi che non sono entrati in manutenzione perché destinati a pesanti ristrutturazioni o a demolizioni

<b>Alloggi ERP di risulta dal 01/01/2011 al 31/12/2011</b>				
<b>Comuni</b>	<b>Alloggi ritirati</b>			<b>Alloggi dati in dispon. ai Comuni</b>
	<b>per manutenz. ordinaria</b>	<b>per demolizione fabbricato</b>	<b>per ristruttur. globali o piani d'investimento</b>	
Bastiglia	2			3
Bomporto	3			3
Campogalliano	5			8
Camposanto	3		5	4
Carpi	26			27
C.franco Emilia	5	6	6	10
Castelnuovo R.	4			3
Castelvetro	0			1
Cavezzo	3			4
Concordia s.S.	4			2
Fanano	2			0
Finale Emilia	7			6
Fiorano	1			1
Fiumalbo	0			0
Formigine	1			2
Guiglia	0			0
Lama Mocogno	1			2
Maranello	0			0
Marano s.P.	1			0
Medolla	0			1
Mirandola	15		2	15
Modena	159		9	161
Montefiorino	1			1
Nonantola	8			9
Novi di Modena	5			5
Pavullo	6			8
Prignano s.S.	1			1
Ravarino	1			2
San Felice s.P	7			8
San Possidonio	4		1	4
San Prospero	2			1
Sassuolo	32		4	26
Savignano	1			2
Serramazzoni	2			2
Soliera	0		1	1
Spilamberto	5		2	6
Vignola	10			10
Zocca	3			5
<b>TOTALE</b>	<b>330</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>344</b>

Il prospetto sotto riportato suddivide gli alloggi che sono andati in manutenzione secondo l'attribuzione ai diversi gradi di lavori necessari per la loro rimessa in disponibilità

<b>ANNO 2011 - PROVINCIA DI MODENA</b>		
<b>Alloggi ERP suddivisi per tipologia di intervento</b>		
<b>Manutenzione</b>	<b>N° alloggi</b>	<b>% sul totale</b>
30 gg	105	30%
75 gg	141	41%
105 gg	94	28%
MS	4	1%

Alloggi vuoti nel triennio

<b>Tipologia</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Alloggi vuoti	465	537	456

Ripartizione per fase degli alloggi risultanti vuoti al 31/12/2011

<b>Tipologia alloggi vuoti</b>	<b>31 /12/2011</b>
Assegnabile, non disponibile per pratiche in corso	8
Manutenzione in corso	113
Pratiche edilizie in corso	15
<b>In disponibilità dei comuni per assegnazione</b>	<b>181</b>
Sospeso per piano di investimento	9
Sospeso per piano vendita	10
Sospeso per pratiche legali	2
Sospeso per pratiche ufficio contratti	6
Sospeso per prevista demolizione	21
Sospeso per programma di ristrutturazione	91
<b>Totale</b>	<b>456</b>

Rappresentazione **dei tempi medi** di ripristino impiegati nel secondo semestre, a seguito della fase di riorganizzazione, per la riconsegna degli alloggi andati in manutenzione

<b>Tipologia di intervento 2011</b>	<b>n. gg. previsti carta dei servizi</b>	<b>n. gg. effettivi secondo semestre</b>
Alloggi con interventi a bassa manutenzione	30	32,5
Alloggi con interventi a media manutenzione	75	91,6
Alloggi con pesante manutenzione	105	145,0

Come già è stato evidenziato vi sono alcune condizioni al contorno che rendono difficoltoso il rispetto dei ristretti tempi di consegna degli alloggi andati in manutenzione, ma si può percepire che lo sforzo organizzativo effettuato consente un certo miglioramento rispetto alla situazione precedente.

I tempi di rimessa in disponibilità degli alloggi sono condizionati in particolare dai tempi di risposta delle Ditte che hanno l'appalto dei lavori (come già ricordato, con contratto stipulato nel 2009), dalla necessità di ottenere un prodotto finale in linea con gli standard qualitativi fissati, dalla sovrapposizione di numerose situazioni di emergenza avanzate dai Comuni che modificano le priorità determinando una costante rimodulazione dei programmi di lavoro.

## **2) Adempimenti per l'attività di ripristino e di Manutenzione ordinaria**

### **➤ Manutenzioni ordinarie: rendiconto spese sostenute**

Le risorse economiche a disposizione per gli interventi di manutenzione ordinaria derivano dalle quote concordate nelle convenzioni e concessioni per la gestione degli alloggi, pari a **23 €** al mese per alloggio, mentre interventi che superano tali risorse, per singolo comune vengono specificatamente autorizzati attingendo al monte canoni.

Alcuni Comuni nel contratto di servizio hanno previsto anche un ulteriore budget di **14€/alloggio/mese** da utilizzarsi, se necessario per interventi particolari di ripristino.

Rispetto al numero di segnalazioni scritte o telefoniche che pervengono ad ACER, il numero degli interventi operativi svolti dipende dalle successive verifiche e dagli esiti dei sopralluoghi tecnici conseguenti. A consuntivo vengono rendicontate le spese effettivamente sostenute per la manutenzione.

**Interventi manutentivi:** numero **ordini attivati** per la manutenzione ordinaria entro il budget assegnato (23 o 37 €/alloggio/mese, secondo il contratto), **4.379**.

### **Interventi di manutenzione su patrimonio ERP in gestione:**

L'attività manutentiva e di pronto intervento che ha come obiettivo prioritario la realizzazione dei lavori di mantenimento in piena funzionalità il patrimonio in gestione si esplica attraverso anche l'ascolto ed l'interpretazione delle problematiche esposte sia dagli assegnatari che dai Comuni. Si stima che circa il 30% del tempo del personale coinvolto sia utilizzato per azioni di spiegazione, informazione e suggerimenti circa le modalità di uso degli alloggi affidati e di comunicazione del contenuto dei regolamenti di uso e conduzione degli immobili pubblici.

Il venir meno sempre più della cultura della riparazione e manutenzione costante degli oggetti di uso comune, come sono i componenti edilizi dell'alloggio (maniglie, serramenti, interruttori, caldaia, ecc.) a carico dell'inquilino, determina una difficoltà di comunicazione tra operatori tecnici ACER e inquilini. In tal senso si rinnovano e si aggiornano le modulistiche e si sperimentano forme diversificate di comunicazione nell'intento di mantenere sufficientemente alta l'attenzione degli assegnatari sull'intera materia manutentiva.

Gli interventi manutentivi hanno inoltre lo scopo di rinnovare ed elevare qualitativamente il patrimonio abitativo; ciò comporta la necessità di effettuare indagini e rilievi maggiormente approfonditi sul patrimonio esistente; viene così incrementata la già nutrita banca dati di ACER al fine di elevare ulteriormente la qualità del servizio tecnico gestionale offerto.

### **Normative e standard edilizi**

L'innalzamento di aspettativa di vita della popolazione e l'emanazione di nuove normative impongono di affrontare il tema dell'adeguamento funzionale degli alloggi e degli edifici a

standard abitativi diversi da quelli del periodo di costruzione dei fabbricati. Si pensi agli impianti ascensori, agli isolamenti termico acustici, agli impianti di riscaldamento ecc..

Sulla base dell'analisi redatte desumibili dal sistema informatico interno relativamente all'attività di pronto intervento e manutenzione ordinaria sugli alloggi in gestione, si ritrovano altresì i seguenti dati di dettaglio riferiti al numero e tipologia di interventi di manutenzione, riferiti al triennio:

Dato provinciale (da documento Qualità ISO9001).

<b>Descrizione lavori in dettaglio: numero ordini per tipologia</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Lavoro interno alloggi	40	12	<b>25</b>
Opere da elettricista/idraulico	1203	1459	<b>1415</b>
Opere da elettricista/idraulico – Boyler	101	104	<b>83</b>
Opere da elettricista/idraulico – Caldaia	235	163	<b>165</b>
Opere da elettricista/idraulico – Imp. riscaldamento	108	93	<b>98</b>
Opere da muratore	427	368	<b>312</b>
Opere da muratore – Pavimenti	43	47	<b>42</b>
Opere da imbianchino	339	388	<b>343</b>
Opere da falegname	394	438	<b>382</b>
Opere da impiantisti	21	23	<b>11</b>
Opere da impiantisti – Boyler	10	3	<b>3</b>
Opere da impiantisti – Caldaia	319	341	<b>419</b>
Opere varie	120	170	<b>101</b>
Lavoro di restauro esterno del fabbricato	28	22	<b>34</b>
Tinteggiature	8	9	<b>17</b>
Balconi	28	60	<b>37</b>
Varie	18	19	<b>12</b>
Coperture	26	20	<b>11</b>
Copertura	160	187	<b>109</b>
Grondaie/Pluviali	72	118	<b>67</b>
Varie	16	11	<b>14</b>
Altri interventi condominiali	49	48	<b>108</b>
Tinteggiatura scale	15	17	<b>17</b>
Impianto elettrico/idraulico	41	132	<b>115</b>
Ascensore	42	21	<b>38</b>
Fosse biologiche – fognature	92	64	<b>66</b>
Colonne scarico	24	29	<b>20</b>
Canne fumarie	6	2	<b>8</b>
Impianto di riscaldamento	19	23	<b>32</b>
Impianto sollevamento acque	7	4	<b>3</b>
Impianto autoclave	11	11	<b>8</b>
Varie	94	65	<b>68</b>
Sistemazioni esterne	35	77	<b>60</b>
Impianto di irrigazione	0	0	<b>0</b>
Muretti/Recinzioni/Cancelli	4	7	<b>7</b>
Muretti/Recinzioni/Cancelli – Verniciatura manufatti	1	1	<b>1</b>
Sistemazione area cortiliva	25	39	<b>37</b>

Verde	24	64	<b>66</b>
Interventi su box esterni	27	19	<b>9</b>
Varie	17	15	<b>16</b>
Rimborsi per sfitti	197	1	<b>0</b>

<b>Dati</b>	<b>2011</b>
Ordini di incarico totali	4.379

Si precisa che nella tabella sopra riportata sono ricompresi anche gli ordini relativi al ripristino di alloggi sfitti per i quali il numero di ordini emessi può essere multiplo in quanto differenziati per tipologia di lavorazione.

### Attività svolta

Le richieste di pronto intervento e manutenzione pervenute dai residenti per i diversi canali di ricezione (telefonica, fax, sportelli, mail, ecc) sono state **4524** mentre gli incarichi di manutenzione ordinaria eseguita presso gli alloggi abitati o le relative parti comuni **3.296**.

Per gli alloggi che vengono disdettati dagli inquilini viene predisposto un sopralluogo per il ritiro delle chiavi durante il quale, in contraddittorio con l'utente in uscita, viene redatto un verbale comprendente eventuali spese a suo carico per danneggiamenti riscontrati. In seguito tale verbale viene utilizzato per valutare la restituzione della cauzione a suo tempo versata dall'inquilino.

Sinteticamente a consuntivo preme evidenziare i seguenti aspetti: sotto il profilo manutentivo, nel corso del 2011, rispetto al **budget autorizzato** (23 e/o 37 Euro/alloggi/mese) di Euro **2.595.372,00** per un totale di **6.120** alloggi gestiti per conto dei Comuni (ERP e non ERP), la **spesa** realmente **effettuata** ammonta ad **€ 2.451.189** per manutenzioni ordinarie e pronto intervento.

Ogni volta che un alloggio viene assegnato all' inquilino, lo stato di conservazione dello stesso all'atto di consegna è certificato con un verbale di consegna e gli inquilini hanno 30 giorni di tempo per far rilevare eventuali disfunzioni relative agli impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico.

Nel 2011 nel rispetto dei regolamenti comunali per la ripartizione degli oneri si sono seguiti **rimborsi** ad utenti per spese sostenute per manutenzione straordinaria , caldaie, sostituzione tapparelle in PVC e varie, n. **281** ordini incarico per una spesa di **€ 30.895**.

Sono state gestite n. 45 richieste di inquilini con problemi fisici, di sostituzioni di vasche da bagno con doccia di cui 8 autorizzate con contributo della proprietà, 3 non fattibili e 34 possibili con intervento diretto degli assegnatari. Sono stati inoltre installati n. 3 servo scala o ascensore.

### 3) Manutenzioni straordinarie

Sono stati sviluppati, nel corso dell'esercizio, intensi rapporti sinergici con i Comuni interessati per programmare politiche aggiuntive di investimento manutentivo finanziata sia dalla gestione attiva dei canoni che da altri proventi pubblici di natura straordinaria:

Complessivamente sono state utilizzate risorse economiche per **€ 595.665,00** ( quelle dell'anno corrente e quelle impegnate gli anni precedenti).

Per le **manutenzioni programmate** e straordinarie sono state inoltre **inviate** a n. **30** Comuni le **proposte** di ACER 2011/2012 risultanti dalla ricognizione del patrimonio affidato in gestione e dalle segnalazioni di utenti e/o amministratori; il complessivo di

spesa ipotizzato e proposto all'approvazione dei Comuni si aggira intorno a € **2.650.000,00**

Per alcuni Comuni nei quali sono ancora attivi e non completati i piani precedenti si sono confermate le proposte manutentive.

Nella parte Attività Edilizia di cui al successivo punto 6) vengono meglio descritti gli interventi rilevanti di manutenzione straordinaria con recupero di alloggi, sotto brevemente elencati:

- Modena via Fossamonda – Recupero di complessivi 14 alloggi,  
via Nazionale per Carpi - Recupero di due edifici per complessivi 32 alloggi;
- Sassuolo – Recupero di un edificio via Don Minzoni, 4 alloggi;
- Castelfranco Emilia – via Tarozzi recupero di un fabbricato per 25 alloggi;
- Vignola – Località Tavernelle, revisione integrale del progetto;
- Spilamberto – Recupero ex ospedale S. Maria, 5 alloggi;
- Camposanto recupero tipologico di 6 alloggi con adeguamento normative sul contenimento energetico.

### **Programmi di manutenzione finanziati dalla Regione Emilia Romagna**

Con decreto del 19 nov. 2009 il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha destinato le risorse di cui al D.L. n. 159/07, alle proposte presentate da ACER Modena per conto dei Comuni per il recupero di 245 alloggi del programma “nessun alloggio sfitto”; sono stati assegnati € 1.328.000,00 per 44 alloggi ( su 22 interventi dei 93 presentati).

Con Delibera n. 344 del 08/02/10 la Regione Emilia Romagna ha stanziato €. 5.545.000 per completare il programma ammesso a finanziamento nel 2008 presentato da ACER Modena. Sono state pertanto eseguite le istruttorie e predisposti i materiali tecnici e amministrativi e avviati i lavori connessi alla erogazione dei fondi relativi al Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica con **120 alloggi completati e riconsegnati in disponibilità ai Comuni per l'assegnazione**. E' inoltre proseguita la progettazione degli interventi più complessi, oltre alla realizzazione dei lavori ordinari per altri singoli alloggi.

Si è dato corso anche ai lavori relativi ad alloggi sfitti finanziati dalla Regione Emilia Romagna con Delibera di Giunta n. 1358/2010 per € 516.842 su 24 alloggi complessivi in Comune di Carpi e Modena.

La nostra azienda casa, in forza delle convenzioni e dei contratti di servizio sottoscritti con i Comuni e la Provincia, ha mantenuto un ruolo di strumento tecnico - amministrativo per lo sviluppo di tali programmi e per gli adempimenti tecnico-finanziari sia nei confronti della Regione che degli stessi Comuni, svolgendo a tutti gli effetti il ruolo di “soggetto attuatore”.

L'esigenza di rendere al più presto disponibili per l'assegnazione il maggior numero di alloggi ha portato ACER, in accordo con i Comuni, a procedere con i lavori su parte di unità immobiliari anticipando le relative risorse economiche necessarie per € 1.450.000,00. A seguito dell'attivazione delle procedure di erogazione del finanziamento a termine del 2011 è stato possibile incassare parte delle prime rate dei fondi assegnati sia di provenienza statale che regionale.

E' proseguita l'attuazione del programma finanziato con la delibera **CRER 501/2003** (che, come noto, prevede un investimento complessivo di Euro 14.800.000 in 25 Comuni della Provincia, articolato in due stralci di Euro 9.252.058,43 ed Euro 5.553.941,57).

Alla fine del 2011 risultano lavori realizzati per € **7.644.494** di cui € **538.100** spesi nel 2011. Nel corso del 2011 si è inoltre provveduto alla predisposizione della documentazione di rendicontazione intermedia da inviare in Regione per l'erogazione delle

quote di finanziamento secondo quanto previsto della delibera regionale, ipotizzando l'incasso di tali somme con i primi mesi del 2012.

Il programma risulta per molti degli interventi previsti completato, restano da completare le opere relative alle ristrutturazioni complete di edifici per i quali si sono rese necessarie modifiche progettuali importanti determinate da nuova legislazione in materia edilizia (sismica, risparmio energetico) che comporta nuovi iter di approvazione alla Soprintendenza ai beni architettonici, varianti a POC e PSC. Tali interventi risultano elencati nella parte dedicata all'attività edilizia di nuova costruzione e recupero.

Inoltre, nel corso del 2011, per interventi di manutenzione straordinaria si è sostenuta la spesa di € **412.591** imputati agli impegni derivanti da programmi manutentivi degli anni precedenti.

#### Realizzazioni nel 2011 per interventi di manutenzione in Euro

per manutenzione ordinaria ERP in concessione	2.178.268
per manutenzione straordinaria impegni di anni precedenti	412.591
per manutenzione straordinaria anno corrente	183.074
per manutenzione ordinaria ERP in convenzione	272.921
per attuazione finanziamenti l. 501/2003	538.099
per attuazione interventi Delibera R. 344/2010	333.696
per manutenzione ex demanio	145.772
per manutenzione patrimonio ACER	508.985
<b>Totale</b>	<b>4.573.406</b>

#### 4) Rendiconto contabile di cui all'Allegato del contratto di servizio.

TOTALI RENDICONTAZIONI GESTIONE ANNO 2011					
Tipo contratto di gestione	Canoni	Spese ammin.ve (€ 40)	Spesa manut. effettiva (ord.+str.)	Addebiti e accrediti*	Quota residuale gestione
Concessioni	8.832.294,96	-2.580.520,00	-2.361.342,08	-2.504.070,91	1.386.361,97
Convenzioni	1.190.633,42	-381.753,60	-272.921,02	-18.947,53	517.011,27
Proprietà Acer	1.950.902,50		-654.758,54		1.296.143,96
<b>TOTALI</b>	<b>11.973.830,88</b>	<b>-2.962.273,60</b>	<b>-3.289.021,64</b>	<b>-2.523.018,44</b>	<b>3.199.517,20</b>

\*( F.do Sociale, Rimb. Assic., Imp.Reg., Annulli)

Il rendiconto contabile per ogni Comune è stato inviato agli interessati con cadenza semestrale sul modulo approvato in sede di rinnovo di contratto; in questa sezione ne viene data una rappresentazione complessiva comprensiva degli investimenti di € **183.074** per manutenzioni straordinarie autorizzate e addebitate alle gestioni oltre ai budget di manutenzione ordinaria e pronto intervento (**vedi dettaglio nell'Allegato 1**).

## 5) Patrimonio di proprietà ACER : gestione e qualificazione

**Il patrimonio ACER è costituito da 817 alloggi** di cui 223 ex demanio a canone ERP, gli altri destinati a canone concordato, oltre a 541 autorimesse e 28 negozi e 2 uffici. Gli inquilini sono 841 su un complessivo di utenti di 15439.

**I contratti a canone convenzionato** sottoscritti nel 2011 sono stati **30**.

Gli alloggi che vengono restituiti sono sottoposti a ristrutturazione con l'obiettivo di accorpamento di quelli più piccoli al fine di ottenere alloggi medi, con maggiore richiesta. Sugli alloggi di proprietà destinati a ERS è stata attuata la ristrutturazione di 23 alloggi resisi disponibili, soprattutto nell'ottica di adeguamento degli spazi destinati a bagno e cucina e rinnovo degli impianti. Il canone concordato ai sensi della Legge 431/98, consente un ripiano dei costi in tempi accettabili. La spesa sostenuta per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi di proprietà ACER e relative parti comuni è stata di € 508.985; i canoni fatturati per alloggi, autorimesse Euro 1.602.500 la morosità relativa risulta di Euro 610.742.

### **Interventi di qualificazione su patrimonio ex Demanio (contratti ERP)**

Nel 2011 sono inoltre stati eseguiti i seguenti interventi: realizzazione di marciapiedi in 3 edifici, ripristino balconi in un edificio a 12 alloggi, inserimento impianto di riscaldamento in 10 alloggi di cui alcuni anche abitati, sostituzione di tutti gli scuri esterni in un intero edificio a 9 alloggi, per una spesa di € 46.500,00 e manutenzione ordinaria per complessivi €. 100.172 totalmente finanziati da canoni. Le entrate fatturate, relative ai suddetti alloggi, sono state €. 348.402

Uno studio specifico che è stato condotto sui fabbricati ex demanio per definirne le complessive esigenze di manutenzione e il relativo costo preventivato pari a € 2.407.500,00, da ripartirsi su più anni, sulla base di schede identificative contenenti fotografie, numero alloggi privati e/o pubblici dell'edificio, annotazioni sulle esigenze manutentive o sulle ipotesi future di mantenimento o dismissione, alla luce degli interventi eseguiti risulta ora di € 2.361.000,00.

### **Politiche patrimoniali ACER**

Nel 2011 è stato aumentato il patrimonio effettuando l'acquisto di ex uffici ARPA da Provincia di Modena da destinarsi al recupero di 5/6 alloggi a canone convenzionato.

e quello di 4 alloggi da Finale Emilia per la loro destinazione ad Edilizia residenziale Sociale.

In convenzione con la Provincia di Modena, firmata nel novembre 2011, ACER acquisirà un lotto di terreno in via Campi a Modena a compensazione dei costi di realizzazione della palazzina di via dello Zodiaco di 19 alloggi ERP.

ACER svolge anche il ruolo di progettazione e stazione appaltante per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione per conto dei Comuni e della Provincia; in particolare ACER Modena cura gli aspetti di qualità del costruire nel rispetto delle norme vigenti per gli Enti Pubblici in campo di appalti di lavori (avendo aderito al Protocollo d'intesa in materia di appalti pubblici sottoscritto il 03/07/2007 approvato con ns. del. n. 81/2007 e 36/2009), in termini di sicurezza dei cantieri, degli aspetti ambientali e di risparmio energetico, delle norme antisismiche.

## 6) Attività edilizia

### Attività tecnica di progettazione e realizzazione.

Nel corso dell'esercizio si conferma l'attività tecnica sui principi assunti negli anni precedenti e quindi su tre indirizzi specifici: attività edilizia per conto proprio, servizi di ingegneria per conto terzi e attività di manutenzione straordinaria, corrispondenti, per quanto riguarda l'attività di direzioni lavori e di progettazione, ad una entrata complessiva di competenze tecniche pari a €. 672.646,28

Completati 2 interventi edilizi rispettivamente a Fiorano Modenese (14) e a Carpi (6) con la consegna di 20 nuovi alloggi ERP, il primo realizzato in classe energetica A+ e il secondo, con recupero di fabbricato esistente, in classe B.

A fronte della consueta attività tecnica come sopra evidenziata, il 2011 rappresenta per il settore tecnico un anno rilevante poiché si inserisce nell'attività corrente l'applicazione del nuovo regolamento di attuazione dei lavori pubblici che rimodula le procedure normative di attuazione.

Acer, per gli interventi che intende realizzare per conto proprio e nei rapporti propositivi con i committenti, mantiene il proposito di perseguire una politica edilizia di qualità sia urbana che tecnica. In questa direzione si conferma la sensibilità di Acer all'attuazione di interventi di riqualificazione ambientale, l'attenzione al rendimento energetico e la perseveranza nell'applicazione di principi della bio-edilizia con soluzioni sul "microclima" ambientale, sviluppata non più in termini di sperimentazione ma in termini di approccio sistematico.

Lo stato d'attuazione degli interventi sviluppati nel corso del 2011 o che saranno appaltati nel prossimo esercizio finanziario si riepiloga nel seguente ordine:

#### a) Nuova costruzione

- Modena

Comparto Bazzini, fabbricato per complessivi 16 alloggi per conto del Comune di Modena, con l'appalto dei lavori aggiudicato e con consegna dei lavori ad inizio del corrente anno;

via dello Zodiaco, fabbricato per complessivi 19 alloggi per conto della Provincia. L'intervento è il frutto dell'accordo tra Comune di Modena, Amministrazione Provinciale di Modena, Azienda Ospedaliera Universitaria di Modena Policlinico ed Acer per la realizzazione del nuovo accesso del pronto soccorso da via Campi a seguito di abbattimento del fabbricato posto al civico 166 della medesima via di proprietà della Provincia. E' stata approvata la convenzione con la Provincia per il necessario finanziamento e il progetto. Si è in attesa del rilascio del permesso di costruire per proseguire con l'appalto.

- Fiorano Modenese - Piano casa del Comune di Fiorano. E' in piena operatività la riqualificazione della zona di via Poliziano e del patrimonio pubblico abitativo con la futura demolizione del fabbricato a 27 alloggi erp e la costruzione di due edifici rispettivamente di 18 alloggi convenzionati in via Collodi e 14 alloggi di via Poliziano. Lo stato di attuazione vede il completamento dei lavori del fabbricato per 14 alloggi di via Poliziano risultato in classe di certificazione A + e l'avvio dei lavori per il fabbricato per 18 alloggi di via Collodi.
- Pavullo - Fabbricato per complessivi 12 alloggi posto nel Peep "La Sbrugna". L'appalto è stato espletato e il cantiere avviato nel mese di Luglio.
- Savignano sul Panaro - I lavori sono momentaneamente sospesi, a seguito della risoluzione del contratto con l'impresa aggiudicatrice per grave negligenza. Si è

proceduto al riappalto dei lavori con l'aggiudicazione degli stessi nel corrente anno e l'imminente consegna dei lavori.

- Mirandola - Realizzazione di un nuovo fabbricato in locazione permanente a canone convenzionato per 15 appartamenti di proprietà Acer nel Peep Colombo nel comune capoluogo: è in corso la progettazione esecutiva dell'intervento con l'indizione della gara d'appalto prevista per il primo semestre 2012.
- Castelnuovo Rangone – realizzazione di un fabbricato per conto del Comune con caratteristiche innovative per la tipologia costruttiva totalmente in legno per complessivi 7 abitazioni per anziani e annesso spazio incontro. Il cantiere è stato avviato e procede regolarmente.

## **b) Recupero**

### • Modena

via Fossamonda – Recupero di complessivi 14 alloggi. Dopo la liberazione degli alloggi occupati abusivamente, si è dato l'avvio al cantiere e che ora procede regolarmente;

via Nazionale per Carpi - Recupero di un edificio per complessivi 16 alloggi con adeguamento del progetto esecutivo alla normativa antisismica e in tema di risparmio energetico; si resta in attesa del parere della Sovrintendenza ai beni artistici ed architettonici per proseguire con l'iter d'appalto.

- Sassuolo – Recupero complessivo di un edificio di proprietà dell'Amministrazione Comunale posto via Don Minzoni; progetto completato e in attesa di autorizzazione comunale per l'indizione dell'appalto,
- Castelfranco Emilia – via Tarozzi recupero di un fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Comunale per complessivi 25 alloggi con redazione del progetto preliminare; concordato con il Comune il procedimento amministrativo.
- Vignola – Località Tavernelle, revisione integrale del progetto con valutazione siti in cui ubicare un intervento più idoneo .
- Spilamberto – Recupero ex ospedale S. Maria per conto del Comune. L'intervento ripartito in due momenti distinti, è già completato per il recupero strutturale e avviati i lavori nel mese di settembre per la realizzazione di alloggi, attualmente nella fase finale.
- Camposanto - in partenariato con il Comune sono avviati i lavori su un fabbricato ex demanio di proprietà Acer da trasferire successivamente all'amministrazione Comunale previo recupero tipologico e adeguamento alle normative sul contenimento energetico.
- CambiaMo. Completati e consegnati i locali relativi all'attività di Modena Formazione, dei locali per attività laboratoriali e avviata la realizzazione della sala polivalente presso il fabbricato Rnord. Progettato il recupero degli alloggi accorpabili nei diversi piani residenziali; i lavori procedono senza soluzione di continuità con la consegna dei lavori riguardanti il recupero degli alloggi e la progettazione di ulteriori spazi da adibire a funzioni terziarie.

## **Programma delle opere pubbliche**

Si fa riferimento all'approvazione piano triennale 2011 – 2012 e 2013 avvenuto con delibera del CdA n. 127 del 29/11/2011 a completamento del programma delle attività tecniche sopra precisato, in ragione del ruolo dell' ACER, Ente Pubblico economico equiparabile in organismo di diritto pubblico ai sensi del codice contratti pubblici di lavori, servizi, forniture ai sensi del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006. Di seguito viene presentata l'articolazione degli interventi edilizi in corso e/ o programmati nonché l'importo e la

tipologia dei finanziamenti stanziati in ragione delle diverse tipologie dei lavori; nel 2011 sono stati pagati stati di avanzamento lavori per circa € 1.300.000

A1) ATTIVITA' ACER in proprio o compartecipazione	€ 7.372.056
A2) ATTIVITA' ACER in CONCESSIONE – CONVENZIONE	€ 16.432.670
C) RISANAMENTO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA – RECUPERO EDILIZIO (di cui realizzato per €7.644.494)	€ 23.961.000
D) MANUTENZIONE ORDINARIA – singolo anno	€ 2.500.000

Dal prospetto sotto riportato, è possibile vedere che sono attualmente in corso cantieri per circa € 14.000.000 e di prossimo appalto lavori per € 5.200.000

<b>Programmazione pluriennale</b>	<b>Importo finanziamenti</b>
<b>Destinazione degli interventi</b>	(in euro)
<b>A1) ATTIVITA' ACER in proprio o compartecipazione</b>	
<b>N.C. Savignano s.P. 1 alloggio</b> (in corso) convenzione Acer Comune di Savignano e Provincia	<b>1.844.000</b>
<b>N.C. Fiorano 6 All.Comune 8 Acer</b> (realizzato) Autofinanziamento Comune di Fiorano Autofinanziamento Acer	1.067.669
	1.510.387
	<b>2.578.056</b>
<b>N.C. Mirandola</b> (prossimo appalto) Peep via Colombo – 15 alloggi	<b>2.400.000,00</b>
<b>Contratto di quartiere Camposanto</b> (in corso) Autofinanziamento in convenzione con RER e Comune di Camposanto	<b>550.000,00</b>
<b>A2) ATTIVITA' ACER in CONCESSIONE – CONVENZIONE</b>	
<b>Modena – Comparto Bazzini</b> (in corso) <b>16 Alloggi</b>	<b>2.300.000</b>
<b>Pavullo PEEP La Sbrugna n. 12 Alloggi</b> (in corso) LEGGE 560/93 Autofinanziamento Comune	870.000
	1.030.000
	<b>2.000.000</b>
<b>Castelnuovo Rangone Ex Caserma 6 alloggi</b> (in corso) LEGGE 560/93 autofinanziamento	800.000
	600.000
	<b>1.400.000</b>
<b>Carpi Peep Tre Ponti v. Ramazzini L.19/C Ed.Conv. 15 alloggi</b> LEGGE 560/93 Autofinanziamento	1.549.370
	1.549.370
	<b>3.098.740</b>
<b>Spilamberto v. S.Maria n°8 A Iloggi+Acq.recupero</b> (in corso) LEGGE 560/93	<b>1.032.914</b>
<b>Vignola loc.Tavernelle n.11 Alloggi recupero</b>	

Legge 513/77 rientri 1994	896.770
Legge 513/77 rientri 1995	704.246
	<b>1.601.016</b>
<b>Fiorano via Collodi n. 15 Alloggi</b> (in corso)	
Autofinanziamento comunale	<b>2.200.000</b>
<b>Modena recupero v. dello Zodiaco</b> (prossimo appalto)	
Finanziamento Provincia	491.220
Legge 560/93 re2	750.000
Legge 501/2003	300.000
Proventi vendita immobili	58.781
Anticipazione autofinanziamento	1.200.000
	<b>2.800.000</b>
<b>C) RISANAMENTO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA RECUPERO EDILIZIO</b>	
<b>Decreto regionale n. 501/2003 (di cui realizzato per 7.644.494,41)</b> <b>suddiviso in due stralci:</b>	14.806.000
1°STRALCIO Piano man. straordinarie	9.252.058
2°STRALCIO Piano man. straordinarie.	5.553.942
<b>Modena Fossa Monda acq.e ristrutturazione</b> (in corso)	750.000
<b>Ex art. 21 D.L. 159/2007 – L.R. 209/2009</b>	
Piano man. Straordinarie (in corso)	1.800.000
Intervento di recupero edilizio 32 alloggi nazionale per Carpi - Modena	2.000.000
Interv. di recup. edilizio 4 alloggi via Don Minzoni - Sassuolo (in corso)	500.000
Intervento di recupero edilizio in via Tarozzi - Castelfranco Emilia	3.205.000
<b>Piano Manutenzioni StraoIANO Manutenzioni Straordinarie</b> per comuni su proventi da canoni	900.000
<b>D) MANUTENZIONE ORDINARIA</b>	
SEDE ACER	<b>200.000</b>
PROPRIETA' ACER	<b>700.000</b>
GESTIONE PER ENTI PROPRIETARI IN CONCESSIONE	<b>1.600.000</b>

## 7) Servizi complementari

### ➤ Agenzia Sociale per la casa ( Affitto Casa Garantito)

E' proseguita l'attività di gestione nei confronti dei contratti attivi stipulati su mandato dei Comuni di Carpi, Campogalliano, Novi di Modena, Soliera.

In collaborazione con il Comune di Carpi si è sviluppata la proposta per il nuovo accordo inserito nel più ampio progetto "La casa nella Rete" approvato dall'Unione Terre d'Argine per riprendere l'attività dell'Agenzia Casa stata sospesa per mancanza di fondi di garanzia ora di nuovo disponibili.

E' stato avviato analogo progetto per il Comune di Castelfranco Emilia che ha comportato su una ventina di alloggi esaminati alla sottoscrizione di 10 contratti.

L' attività è consistita nei contatti telefonici con i proprietari e ricevimento del pubblico (proprietari ed inquilini) nella visura catastale degli alloggi resi disponibili per avere dati aggiornati, nella visione degli alloggi, nel controllo del possesso della documentazione circa la sicurezza degli impianti, nella predisposizione, redazione, sottoscrizione e

registrazione dei contratti; nella verifica mensile dei pagamenti per gli utenti a cui facciamo bollettazione.

Da segnalare che la crisi economica in atto con conseguente riduzione del reddito di diverse famiglie aveva fatto registrare un'impennata dei casi di morosità nell'anno precedente rendendo difficoltoso per le Amministrazioni Comunali coinvolte sostenere l'impegno finanziario in assenza di altri contributi pubblici (ad es. Fondazioni).

E' stata anche sviluppata e presentata la proposta di avvio di una analoga attività di Agenzia Casa per i Comuni dell'Area Nord.

➤ **Collaborazione alla formazione di graduatoria ERP**

Su incarico del Comune di Mirandola si effettua una collaborazione tesa ad istruire le domande presentate al comune per la richiesta di alloggi ERP, fino alla formazione della graduatoria.

➤ **Piani di vendita per conto dei Comuni**

Assistenza ai Comuni per i piani di vendita ai sensi della Legge Regionale 24/2001 art. 37; sono stati venduti 4 alloggi su 8 proposti

➤ **Attività in campo energetico**

- Fiorano Modenese – realizzazione impianti fotovoltaici nella copertura di n. 3 edifici di proprietà dell'amministrazione Comunale a carico di ACER con convenzione di uso per gestione in finanza di progetto.
- Predisposizione di una sezione del sito web ove rappresentare in tempo reale la produzione di energia elettrica dagli impianti realizzati.
- Progettato un piano di riqualificazione energetica di grandi edifici siti nel Comune di Modena
- Redazione certificati energetici.

## **8) Organizzazione aziendale**

### **Sviluppo informatica aziendale**

Sono stati mantenuti e aggiornati gli strumenti informatici, su richiesta dei Comuni con l'approvazione dell'Accordo Quadro sono state definite modalità aggiuntive di utilizzo di INFOCASA sia relativamente ad ulteriori dati che si possano estrarre da Abitare, sia per una maggiore frequenza di aggiornamento dei dati passata da mensile a settimanale. E' stata predisposta la visualizzazione in tempo reale della produzione di energia e di risparmio di CO2 tramite web aziendale.

### **Politiche del personale**

La sottoscrizione dell'Accordo Quadro e dei Contratti di Servizio ed i relativi impegni hanno portato alla necessità di una riorganizzazione sostanziale in alcune aree di lavoro portando in primo piano il rispetto dei tempi assegnati per contratti e riconsegna alloggi, per servizi offerti all'utenza (sostegno alle autogestioni condominiali, sportelli e mediazione sociale) e per recupero crediti inducendo la necessità di una politica del personale più attenta e solerte.

Di fronte a queste esigenze si è dato corso ad una attività formativa specifica e o più generale e ad una riorganizzazione dell'assetto organizzativo aziendale funzionale con riqualificazioni di livello e riconoscimenti alla persona per evidenti requisiti di professionalità, responsabilità, apporti individuali soprattutto per funzioni realmente strutturate nel tempo. Si è provveduto all'accreditamento dell'azienda alla nuova

procedura informatica per i certificati di malattia, sono inoltre state ridefinite n. 4 posizioni pensionistiche ancora provvisorie e rese definitive, ed è stata aggiornata la Banca Dati Inpdap attraverso la rettifica dei dati trasmessi dall' ente previdenziale per il periodo 2005/2007 che generava un debito non dovuto.

Si è proceduto a siglare un accordo con il sindacato come previsto dalla norma per la detassazione dello straordinario e della produttività in base alla legislazione vigente.

A seguito di un pensionamento di una dipendente appartenente alle categorie protette si è provveduto, tramite il Centro per l'Impiego, con le modalità previste dalla Lg.68/99 ottemperando agli obblighi di legge.

## 9) Informazioni aggiuntive

### Attività per la gestione e qualificazione

I rapporti in essere al 31/12/2011 sono di seguito evidenziati:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali
CambiaMO spa	690.715	-	-

### Rapporti con imprese controllate

AcerMo non ha imprese controllate

### Attività per la gestione e qualificazione

La soc. CambiaMo è stata costituita tra AcerMo ed il Comune di Modena per la riqualificazione del quartiere Errenord finanziato dal Ministero delle infrastrutture e dalla Regione Emilia Romagna.

### Azioni proprie in portafoglio e loro movimentazione

Acer non possiede azioni proprie, ne direttamente ne tramite interposta persona.

### Informativa richiesta dall'art. 2428, c. 3 n.6-bis) relativa all'uso di strumenti finanziari

In relazione all'utilizzo di strumenti finanziari si forniscono, di seguito, le indicazioni richieste dall'art. 2428, comma 3 n.6-bis) del codice civile

#### Rischio di credito

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

#### Rischio di cambio

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

#### Rischio di liquidità

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

#### Uso da parte dell'ente di strumenti finanziari

L'Ente non è soggetto a rischi di tipo finanziario, di prezzo, al rischio di credito, al rischio di liquidità e al rischio di variazione dei flussi finanziari e pertanto non ha posto in essere strumenti finanziari (derivati) per la gestione e la copertura da tali rischi.

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

### **Ricerca e sviluppo**

L'Ente non ha svolto direttamente tale attività

### **Tutela dell'ambiente**

In un'ottica di tutela ambientale questa Acer ha siglato un'intesa con AESS Agenzia per l'energia che costituirà occasione per migliorare i nostri interventi; oltre alle due coperture realizzate a Fiorano Modenese con l'inserimento di impianti fotovoltaici si è proseguito nell'ottica di un miglioramento della qualità ambientale con un nuovo impianto messo in funzione sulla copertura del magazzino di Via Allende zona Torrazzi e attivata la visione della produzione di energia e di risparmio di CO2 tramite pagina sul sito aziendale.

Viene confermato l'utilizzo di carta riciclata per i documenti e la raccolta differenziata di plastica e carta negli uffici nonché del materiale informatico esausto. Come negli anni precedenti si è aderito alla campagna di sensibilizzazione "M'illumino di meno" realizzando una guida al risparmio energetico in ufficio distribuita al personale e spegnendo le luci nelle giornate individuate dal progetto. Per sensibilizzare gli inquilini al risparmio energetico e per aiutarli a gestire al meglio gli alloggi assegnati il personale addetto all'URP ha partecipato a momenti formativi organizzati nell'ambito di un progetto europeo da ECUBA tesi a diffondere corrette pratiche per il risparmio energetico. Si prosegue in un programma di sensibilizzazione degli utenti sul tema del risparmio energetico e della raccolta differenziata dei rifiuti.

### **Tutela della privacy**

In ottemperanza al D.lgt. 196/2003 Acer Modena ha provveduto ad aggiornare il documento programmatico della sicurezza nei termini previsti dalla norma e si è dato incarico a professionista esterno per una revisione del documento ed è stato effettuato, in autunno, un aggiornamento della formazione del personale in linea con le modifiche della legislazione vigente

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo il 31/12/2011**

In adempimento a quanto disposto dal punto 5 art. 2428 c.c. si rileva che: alla Soc.Coop.Libellula è stata affidata dal 01/01/2012 la gestione degli alloggi non Erp del Comune di Modena; è stata conclusa la ristrutturazione di una palazzina nel Comune di Carpi e consegnati per le assegnazioni i nuovi 6 alloggi; si è conclusa a fine Aprile la stipula del rogito di acquisto per n. 2 unità abitative nel fabbricato Errenord di Via Attiraglio. Si è in fase di elaborazione del nuovo bando per l'appalto dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio in gestione.

Evoluzione prevedibile della gestione per l'esercizio 2012

In data 03/11/2011 con delibera 93 è stato approvato il Bilancio Preventivo 2012, presentato ed approvato dalla Conferenza degli Enti in data 28/11/2011, che conferma una sostanziale stabilità, rispetto all'esercizio 2011, nell'attività dell'azienda e nel risultato economico finale.

## Allegati

### 1) Rendicontazione annuale della gestione

### 2) Customer satisfaction

#### Signori membri della Conferenza degli Enti,

la presente relazione è supportata dalla Rendicontazione delle attività gestionali in modo complessivo, ma sintetico, di cui all'allegato 1 e degli esiti della indagine triennale "Customer satisfaction" relativamente al grado di soddisfacimento dei servizi erogati nonché completata dalla nota tecnica integrativa e dalla positiva relazioni del Collegio dei Revisori e dalla Certificazione della Società di Revisione del bilancio. I dati di dettaglio per ogni singolo comune relativi al solo 2011 vengono consegnati nella cartellina in dotazione, e vi viene evidenziato con chiarezza e precisione la situazione economica per singolo Comune e per l'Amministrazione Provinciale, che in questa sede sono state espone in modo sintetico.

Vi presentiamo altresì un'azienda profondamente radicata nel territorio provinciale con ulteriori margini di miglioramento funzionale nelle prestazioni - se svolte in modo sinergico e nell'ambito dei rispettivi ruoli con i committenti - nell'interesse sia delle municipalità che degli assegnatari.

Con tale convincimento, il Consiglio d'Amministrazione sottopone alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio consuntivo per l'esercizio 2011 e le relazioni che lo accompagnano

<i>Conto economico riclassificato</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
<b>A. Valore della produzione</b>	<b>12.544.897</b>	<b>12.431.214</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.337.931	12.069.066
Altri ricavi e proventi	206.966	362.148
<b>B. Costi della produzione</b>	<b>8.724.572</b>	<b>8.712.824</b>
Prestazioni di servizi	8.424.128	8.291.383
Godimento di beni di terzi		
Altri costi d'esercizio	300.444	421.441
<b>C. Valore aggiunto – (A – B)</b>	<b>3.820.325</b>	<b>3.718.390</b>
<b>D. Costo del lavoro</b>	<b>3.285.783</b>	<b>3.248.205</b>
<b>E. Margine operativo lordo - EBITDA (C – D)</b>	<b>534.542</b>	<b>470.185</b>
<b>F. Ammortamenti ed accantonamenti</b>	<b>288.141</b>	<b>274.239</b>
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.178	31.410
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	166.963	142.829
Accantonamenti per rischi		
Accantonamento per svalutazione crediti	100.000	100.000
<b>G. Risultato operativo – EBIT (E – F)</b>	<b>246.401</b>	<b>195.946</b>
H. Proventi (oneri) finanziari netti	155.250	434.681
<b>I. Risultato della gestione ordinaria (G + H)</b>	<b>401.651</b>	<b>630.627</b>
L. Rettifiche di attività finanziarie	0	0
<b>M. Risultato prima delle imposte – (I + L)</b>	<b>401.651</b>	<b>630.627</b>
N. Imposte sul reddito	258.609	448.094
<b>O. Utile (perdita) netto dell'esercizio – (M – N)</b>	<b>143.042</b>	<b>182.533</b>

<b>Stato patrimoniale riclassificato</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Immobilizzazioni immateriali	16.402	30.108
Immobilizzazioni materiali	5.296.056	3.200.885
Immobilizzazioni finanziarie	20.037.135	21.697.526
<b>Attivo Immobilizzato – (A)</b>	<b>25.349.593</b>	<b>24.928.519</b>
Crediti verso clienti	4.882.848	4.545.827
Crediti verso altri	8.571.429	8.944.688
Disponibilità liquide	9.425.551	9.103.546
Attività finanziarie	0	0
Ratei e risconti attivi	167.581	124.309
<b>Attività d’esercizio – (B)</b>	<b>23.047.409</b>	<b>22.718.370</b>
Acconti da clienti		
Debiti verso fornitori	839.921	962.586
Debiti tributari	148.944	93.066
Debiti verso controllate	0	0
Debiti verso istituti previdenziali	113.188	165.955
Debiti verso altri	21.533.515	20.575.266
Ratei e risconti passivi	79.201	75.292
<b>Passività d’esercizio – (C)</b>	<b>22.714.769</b>	<b>21.872.165</b>
<b>Capitale circolante netto – (D)=(B-C)</b>	<b>332.640</b>	<b>846.205</b>
Trattamento di fine rapporto – (E)	1.389.378	1.392.927
Fondo rischi ed oneri – (F)	731.004	705.318
<b>Capitale investito netto – (H) = (A+D-E-F-G)</b>	<b>23.561.851</b>	<b>23.676.479</b>
Capitale sociale	13.120.823	11.943.411
Altre riserve	832.191	832.191
Utile d’esercizio	143.041	1.177.412
<b>Patrimonio netto – (H)</b>	<b>14.096.055</b>	<b>13.953.014</b>
Disponibilità liquide e attività finanziarie a breve termine	9.425.551	9.103.546
Debiti verso banche a breve termine		
Debiti verso altri finanziatori a breve termine		
Debiti verso banche a medio - lungo termine		
Debiti verso altri finanziatori a medio-lungo termine (obbligazioni)		
<b>Posizione finanziaria netta – (I)</b>	<b>9.425.551</b>	<b>9.103.546</b>
<b>Mezzi propri ed posizione finanziaria netta (L) = (H + I)</b>	<b>23.521.606</b>	<b>23.056.560</b>

<b>Indici di redditività</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
ROE	1,7%	1,3%
ROI	0,9%	0,8%
ROS	2,0%	1,6%

<b>Indici di liquidità</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Indice di liquidità	1,0	1,0
Indice di disponibilità	0,6	0,6

<b>Indici di rotazione</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Giorni di dilazione clienti	416	401
Giorni di dilazione fornitori	35	40

<b>Indici di struttura patrimoniale</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Indice di indebitamento	0,4	0,4
Indice di copertura primario	0,6	0,6
Indice di copertura secondario	0,6	0,6

Il Consiglio d'Amministrazione:

Vito Tedeschini	Presidente
William Zaccarelli	Vice Presidente
Francesco Montieri	Consigliere

## **NOTA INTEGRATIVA**

Il bilancio d'esercizio costituito da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto nel rispetto degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, integrati dai Principi Contabili emanati dal Consiglio degli Ordini dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e ove diversamente previsto viene data specifica informativa.

L'informativa è completata dalla Relazione sulla gestione in cui gli amministratori esprimono l'andamento della gestione dell'Acer, la prevedibile evoluzione della gestione, i rapporti con imprese controllanti ed ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

La nota integrativa, elemento essenziale del bilancio, fornisce chiarimenti e dettagli in merito ai dati numerici esposti nello stato patrimoniale e nel conto economico. In particolare l'art. 2427 c.c. prevede che contenga informazioni raggruppabili nei seguenti punti:

- criteri di valutazione utilizzati nella redazione del bilancio d'esercizio,
- analisi delle voci dello stato patrimoniale,
- spiegazioni del conto economico,
- altre notizie.

### **CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO (art. 2427 n. 1 C.C.)**

Il bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico d'esercizio e corrisponde alle scritture contabili ed è stato predisposto secondo la normativa vigente e con l'accordo, ove previsto, del Collegio Sindacale.

#### **In particolare:**

- il Bilancio è stato redatto in base al "principio della continuità" mantenendo invariati i criteri di classificazione e di valutazione già utilizzati per il precedente esercizio (art. 2423 bis n. 6 C.C.); in caso di variazioni sono evidenziate in bilancio le differenze e i motivi della deroga;
- le voci del precedente Bilancio riportate per comparazione, sono omogenee rispetto a quelle dell'esercizio precedente (2423 ter c.5 C.C.);
- si è proceduto ad una valutazione separata per elementi eterogenei, cioè non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico (art. 2423 ter c. 2 C.C.);
- i criteri applicati nella valutazione delle voci del Bilancio sono conformi a quelli di cui all'art. 2426 C.C. ed omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio; non si sono verificati casi eccezionali, in quanto incompatibili con la rappresentazione "veritiera e corretta", della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda e del risultato economico, di cui all'art. 2423 c. 4 C.C. ("principio del quadro fedele");
- le valutazioni sono state effettuate con prudenza e nella prospettiva della continuazione della attività (art. 2423 bis n. 1 C.C.), applicando, ove necessario, il postulato della prevalenza degli aspetti sostanziali su quelli formali;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio; sono stati considerati i proventi e gli oneri di competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento, nonché i rischi e le perdite di competenza, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.
- gli importi esposti in bilancio sono espressi in unità di Euro.

Criteria di valutazione applicati per le principali poste di bilancio

### **Immobilizzazioni immateriali**

Rappresentano oneri ad utilità pluriennale iscritti secondo il criterio del costo, previo consenso, ove previsto, del Collegio Sindacale e vengono diminuite ogni anno della quota di ammortamento diretto in conto, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione futura.

I Software di sistema standardizzati e quelli applicativi personalizzati sono esposti alla voce "concessioni, licenze e marchi", con ammortamento in quote costanti in tre esercizi.

### **Immobilizzazioni materiali**

Data la diversa destinazione delle varie categorie di cespiti in patrimonio, di seguito si espongono per le principali tipologie i principi contabili applicati.

#### A) Terreni e fabbricati destinati a permanere nel patrimonio dell'Ente (ex art. 49 lettera C, L.R. n.24/2001)

I beni in questione sono valutati al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.

Le spese di manutenzione ordinaria vengono direttamente imputate a conto economico quando sostenute, mentre quelle straordinarie, aventi natura di valore incrementativo del relativo bene, vengono capitalizzate.

I valori di costo sono esposti al netto degli ammortamenti accumulati, che sono conteggiati annualmente applicando l'aliquota ordinaria del 3%, determinata in funzione delle residue possibilità di utilizzazione dei beni stessi. Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50% rispetto a quelle ordinarie.

A partire dall'esercizio 2006 in applicazione della Lg n. 286/2006, le aree edificate sono state esposte scorpendo il loro valore dal valore complessivo dei fabbricati esposto negli esercizi precedenti. Pertanto l'ammortamento è stato calcolato solo sul valore dei fabbricati.

#### B) Immobili destinati ad essere trasferiti ai Comuni nei cui territorio sono ubicati (ex art. 49 lettera A, L.R. n.24/2001)

Immobili in corso di costruzione, destinati ad essere trasferiti ai Comuni nei cui territorio sono ubicati. I valori di costo vengono rettificati mediante un fondo di pari importo costituito dai contributi statali a fondo perduto pari al 100% dei costi sostenuti per gli investimenti, specificamente ricevuti per la costruzione.

#### C) Altre immobilizzazioni materiali

Sono rappresentate essenzialmente da automezzi, mobili ed arredi e macchine per ufficio, sono valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni, e rispondono inoltre ai limiti previsti dalla vigente normativa fiscale, ritenuti rappresentativi della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotte al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio. Le aliquote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione; le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti ed ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

I beni di modesto valore unitario, ovvero inferiore Euro 516,46, sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione, in maniera analoga a quanto fatto nei precedenti esercizi.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

Categoria	Aliquota
Macchine elettrom. Ed elettro.	20%
Attrezzature varie	40%

Autofurgoni, motofurgoni	20%
Beni inferiori a Euro 516,46	100%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
Autovetture, motocicli	25%

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le partecipazioni in società sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione. Tali valori sono rettificati in caso di perdite ritenute durevoli.

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate dai crediti sono valutate al valore nominale, eventualmente rettificato da un fondo svalutazione in caso di perdite durevoli di valore.

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate da titoli sono iscritte al costo di acquisto. La quota di competenza dell'esercizio relativa alla differenza rispetto al valore di rimborso costituisce variazione del valore in bilancio dei titoli e trova contropartita nel conto economico tra gli interessi riferiti ai medesimi titoli.

### **Crediti**

Sia di natura commerciale che di natura finanziaria, sono iscritti al loro valore di realizzo; l'importo dei crediti è rettificato dal fondo svalutazione crediti.

### **Debiti**

Sono iscritti per importi corrispondenti al loro valore nominale.

### **Disponibilità liquide**

Sono iscritte al loro valore nominale;

### **Ratei e i risconti**

Sia attivi che passivi sono calcolati in base al principio della competenza temporale in applicazione del principio di correlazione tra costi e ricavi di esercizio.

### **Fondi per rischi ed oneri**

Includono gli accantonamenti destinati a fronteggiare le perdite e le passività di cui alla data di bilancio sia determinabile la natura ma non l'ammontare o la data di sopravvenienza e sono stanziati in misura congrua a coprire tutte le passività di competenza la cui esistenza, certa o comunque probabile, sia conosciuta alla data di redazione del bilancio.

### **Fondo trattamento fine rapporto**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in forza in conformità alla Legge ed al contratto di lavoro vigente (art. 2424 bis c. 4 C.C.).

### **Ricavi e costi**

Sono determinati secondo il principio di prudenza e di competenza al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi (art. 2425 bis C.C.).

### **Imposte dell'esercizio**

si riferiscono all'IRAP e all'IRES di competenza, conteggiate in base alle norme attualmente in vigore.

## NOTE SULLO STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software, nel corso del 2011 hanno subito le seguenti variazioni:

Valore al 1.1.2011	30.108
Variazioni in aumento	7.472
Variazioni in diminuzione	21.178
Valore al 31.12.2011	<b>16.402</b>

Le variazioni in aumento sono relative ad acquisizioni necessarie per l'adeguamento dell'infrastruttura informatica dell'ente.

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dall'ammortamento effettuato nell'esercizio.

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: TERRENI E FABBRICATI				
	AL 1.1.2011	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.11
Aree non edificabili	14.972	0	0	14.972
Aree edificabili	413.394	0	0	413.394
Aree Edificate	600.579	199.631	0	800.210
<b>TOTALE TERRENI</b>	<b>1.028.945</b>	<b>199.631</b>	<b>0</b>	<b>1.228.576</b>
Immobili e autorimesse	9.763.161	1.236.991	199.631	10.800.521
Immobili uso diretto	1.256.120	79.499	0	1.335.619
<b>TOTALE FABBRICATI</b>	<b>11.019.281</b>	<b>1.316.491</b>	<b>199.631</b>	<b>12.136.140</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>12.048.226</b>	<b>1.516.122</b>	<b>199.631</b>	<b>13.364.716</b>

Le aree non edificabili non hanno subito modificazioni ed ammontano ad Euro 14.972.

La voce Aree Edificabili non ha subito modificazioni ed ammonta ad Euro 413.394.

Il valore delle aree edificate all' 1.1.2011 ammontava ad Euro 600.579 ed è stato incrementato per il valore relativo all'acquisto di 2 uffici, 1 autorimesse e cantine in Modena Viale Gramsci n.10 /Via Attiraglion.23, 1 alloggio in Camposanto via Giannone e 4 a Finale Emilia Via Grandi a fine anno.

Gli immobili e le autorimesse ammontavano all'1.1.2011 ad Euro 9.793.161 ed hanno subito un incremento per l'acquisto degli immobili di cui sopra ai quali è stato scorporato il valore delle aree per Euro 199.631 attestandosi pertanto ad Euro 10.800.521.

Gli immobili ad uso diretto ammontavano ad Euro 1.256.120 e sono stati incrementati per lavori di manutenzione straordinaria portandosi ad Euro 1.335.619.

Le immobilizzazioni sono state ammortizzate nel modo seguente:

MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO: FABBRICATI				
	AL 1.1.2011	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.11
F.do immobili e autorimesse	9.168.165	39.499	225	9.207.439
F.do immobili strumentali	788.915	37.274	237	825.952
<b>TOTALE</b>	<b>9.957.080</b>	<b>76.773</b>	<b>462</b>	<b>10.033.391</b>

- il fondo ammortamento relativo agli immobili di proprietà ha subito un aumento di Euro 39.499 che rappresenta l'ammortamento dell'anno e un decremento per rettifica rilevazione pari ad Euro 225;
  - il fondo ammortamento immobili strumentali – sede, magazzino, archivio - ha subito un aumento di Euro 37.724 relativo agli ammortamenti dell'esercizio e un decremento per rettifica rilevazione pari ad Euro 237.
- Al 31 dicembre 2011 il valore netto delle immobilizzazioni rappresentate da immobili e terreni ammonta a Euro 3.331.325.

### **IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI**

L'analisi del valore degli impianti e macchinari e delle altre immobilizzazioni materiali, ed il relativo fondo ammortamento è la seguente:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	<b>AL 1.1.2011</b>	<b>AUMENTI</b>	<b>DIMINUZIONI</b>	<b>AL 31.12.2011</b>
IMPIANTI E MACCH.	204.378	125.728	0	330.106
ATTREZ.IND.e COM.	120.956	0	0	120.956
MOBILI E ARREDI E MAC.ORD.UFF.	267.332	9.660	525	276.467
ATTREZZATURE ELETTR.	468.980	56.392	52.160	473.212
AUTOMEZZI	182.643	0	0	182.643
BENI INF. A Euro 516,46	147.563	3.690	6.643	144.610
<b>TOTALE</b>	<b>1.391.852</b>	<b>195.470</b>	<b>59.328</b>	<b>1.527.994</b>

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto di stampanti, monitor, personal computers, server, cellulari, attrezzatura macchine fotografiche e strumenti tecnici; la diminuzione riguarda principalmente lo smaltimento di attrezzature elettroniche.

MOVIMENTAZIONE F.DI AMM: IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	<b>AL 1.1.2011</b>	<b>AUMENTI</b>	<b>DIMINUZIONI</b>	<b>AL 31.12.2011</b>
IMPIANTI E MACCH.	9.197	24.052	0	33.249
ATTREZ.IND. COMMERCIALI	117.207	1.875	0	119.082
MOBILI E ARREDI E MAC.ORD.UFF.	191.119	11.019	525	201.613
ATTREZZATURE ELETTR.D'UFFICIO	378.765	32.993	50.303	361.455
AUTOMEZZI	146.618	16.565	0	163.183
BENI INF.A Euro 516,46	147.563	3.686	6.638	144.611
<b>TOTALE</b>	<b>990.469</b>	<b>90.190</b>	<b>57.466</b>	<b>1.023.193</b>

L'aumento dei fondi è dovuto agli ammortamenti dell'esercizio; la diminuzione è relativa alle dismissioni avvenute in corso d'anno.

### **IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI**

Il loro importo è composto da:

- Euro 769.122 che all' 01.01.2011 ammontava a 654.748 e che rappresenta il saldo degli immobili destinati ad essere trasferiti ai Comuni (ex art. 49 lett .a L.R. 24/01) una volta completati i lavori. Sono rettificati da un fondo di pari importo pertanto ininfluente sul totale della voce;

- Euro 1.459.930 che all'01.01.2011 ammontava a Euro 708.355, si riferisce allo stato d'avanzamento dei lavori di Acer autofinanziati.

## **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

### **A) PARTECIPAZIONI**

Al 31.12.2011 il valore delle partecipazioni in altre società ammonta complessivamente ad Euro 4.752.708 invariato rispetto all'esercizio precedente.

Le partecipazioni sono riepilogate nel prospetto seguente ai valori di carico:

<b>PARTECIPAZIONI</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Variazione</b>
Nuova Quasco srl	1.533	1.533	0
Federcasa	3.175	3.175	0
CambiaMO	4.748.000	4.748.000	0
<b>TOTALE</b>	<b>4.752.708</b>	<b>4.752.708</b>	<b>0</b>

Di seguito si fornisce una breve descrizione delle partecipazioni possedute ai sensi dell'articolo 2427 comma 5 del codice civile:

- partecipazione in Nuova Quasco srl, società partecipata dalle Amministrazioni Pubbliche Regionali e Locali, di Euro 1.533 invariata rispetto all'esercizio 2010, e relativa allo 0,45% del capitale sociale pari a Euro 341.038;

- partecipazione in Federcasa pari ad Euro 3.175, Federazione di Istituti Autonomi per le case popolari, enti in via di trasformazione, enti comunali e un consorzio regionale, anch'essa rimasta invariata rispetto all'esercizio 2009;

- partecipazione in CambiaMo, società di trasformazione urbana (S.T.U), controllata per il 64% dal Comune di Modena e per il 36% da Acer, costituitasi nel 2006 con lo scopo di eseguire interventi finalizzati alla riqualificazione di aree urbane.

### **B) CREDITI**

La posta ammonta a Euro 3.495 ed è costituita da cauzioni versate a terzi in anni precedenti, a garanzia di contratti telefonici, postali e di visure immobiliari presso l'Agenzia del Territorio.

### **C) ALTRI TITOLI**

La voce altri titoli è riepilogata nella seguente tabella:

<b>DESCRIZIONE TITOLI</b>	<b>VALORE AL 31.12.11</b>	<b>TIPOLOGIA INVESTIMENTO</b>	<b>UTILE/PERDITA RILEVATE</b>
Capitaliz. Unipol	0	Polizza a capitalizzazione annua	+1.488
Unipol Tariffa R02	1.776.913	Polizza a capitalizzazione annua	+62.739
Unipol contr. N. 123	1.019.400	Cedola	+19.500
Pioneer Investment	7.427.064	Gestione patrimoniale SGR	-78.227
(Bipiellelineaattiva) Aletti	0	Gestione patrimoniale SGR	-8.573
Obblig.Bei Traguardo	1.500.000	Cedola	+29.685
Bipielle Morgan Stanley	965.028	Investimento in Sicav	-18.201
Unipol Tariffa R03	532.587	Polizza a capitalizzazione annua	+17.313
Banca Generali RI.ALTO	2.059.940	Polizza a capitalizzazione annua	+59.940
<b>Totale</b>	<b>15.280.932</b>		<b>+ 85.664</b>

Le variazioni più significative rispetto all'esercizio precedente, il cui valore era di Euro 16.941.323, sono relative al recesso unilaterale di Banca Aletti da Bipielle Linea Attiva ed al conseguente rimborso dell'investimento e dalla scadenza di una polizza Unipol.

Tali titoli sono classificati nell'attivo immobilizzato in quanto non vi è, nel breve e medio periodo, l'intenzione di venderli o trasformarli fino alla loro naturale scadenza. In relazione a tali strumenti finanziari, posseduti dall'Ente, è remoto il rischio di perdite durevoli di valore, in quanto il capitale investito risulta garantito.

Il ricorso di Acer Modena a tale forma di investimento è finalizzato ad assicurare un rendimento alla liquidità che l'Ente possiede, eccedente il fabbisogno corrente.

## ATTIVO CIRCOLANTE CREDITI

Il totale dei crediti in bilancio è dettagliato come segue:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Variazione</b>
<b>Crediti v/utenti</b>	4.882.848	4.545.827	+337.021
<b>Crediti verso controllate</b>	0	74.315	-74.315
<b>Crediti per gestione speciale</b>	3.624.776	3.758.316	-133.540
<b>Altri crediti</b>	4.946.653	5.081.943	- 135.290
<b>Crediti tributari</b>	195.593	30.114	+ 165.479
<b>TOTALE</b>	<b>13.649.870</b>	<b>13.490.515</b>	<b>+159.355</b>

## CREDITI VERSO UTENTI

Il saldo dei crediti verso utenti ha subito le seguenti variazioni:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Variazione</b>
<b>Crediti verso clienti</b>	4.301.457	3.786.867	+514.590
<b>Fatture da emettere</b>	805.001	993.158	-188.157
<b>Note di accredito da ricevere</b>	87.813	86.905	+908
<b>Fondo svalutazione crediti</b>	-311.423	-321.103	+9.680
<b>Totale</b>	<b>4.882.848</b>	<b>4.545.827</b>	<b>+337.021</b>

Il conto fatture da emettere include principalmente compensi per servizi tecnici svolti nei confronti della Società CambiaMo spa.

Le variazioni subite nel corso dell'esercizio dal fondo svalutazione crediti si riepilogano nella tabella seguente:

<b>Saldo al 01.01.2011</b>	<b>321.103</b>
<b>Accantonamento 2011</b>	0
<b>Utilizzo 2011</b>	9.680
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	<b>311.423</b>

## CREDITI VERSO CONTROLLATE

La società controllata Abitazione Sociale Modenese s.r.l. ha cessato la sua attività nel 2010 e il debito nei confronti di Acer pari ad Euro 74.315 è stato portato in deduzione del fondo rischi.

## CREDITI PER GESTIONE SPECIALE

Al 31.12.11 il saldo di tale voce è pari ad Euro 3.624.776 (Euro 3.758.316 al 31.12.10) a seguito dei pagamenti effettuati per lavori di costruzione, risanamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria sul patrimonio Erp. Ai sensi del comma 13 dell'art. 1 della Lg 560/93 "i proventi rimangono nelle disponibilità degli enti proprietari", con la condizione però che gli importi possano essere richiesti e utilizzati dalla stessa ACER per le sole finalità indicate nel comma 5 dell'articolo 1 citato, previa autorizzazione regionale, da concedere con apposito provvedimento: esiste pertanto un vincolo alla "disponibilità" di tali proventi in quanto questi possono essere riutilizzati solamente a) se destinati al reinvestimento in edifici ed aree fabbricabili e b) dietro autorizzazione della Regione. Gli importi relativi alla Legge 560/93 ed alla Legge 457/78 per Euro 2.580.814 trovano corrispondenza nel passivo tra i debiti per gestione speciale e per Euro 1.043.962 tra i debiti verso i Comuni.

## CREDITI VERSO ALTRI

La voce crediti verso altri ammonta al 31.12.2011 ad Euro 4.946.653 ed evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 164.222. La composizione degli altri crediti si riepiloga nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	2011	2010	Variazione
Crediti verso cessionari alloggi e mutuatari Lg 560/93	22.826	46.745	-23.919
Anticipazioni diverse per lavori	2.005.052	2.069.238	-64.186
Crediti prev.li	6.107	4.539	+ 1.568
Crediti per gestione alloggi	239.329	384.295	- 144.966
Crediti diversi	2.673.339	2.577.126	+ 96.213
<b>Totale</b>	<b>4.946.653</b>	<b>5.081.943</b>	<b>- 135.290</b>

### Crediti verso cessionari Lg 560/93

La Legge 560/1993 ha stabilito, come in precedenza la Legge 513/77, la possibilità, per gli assegnatari degli alloggi, di acquistare l'alloggio locato tramite un'operazione di riscatto con il prezzo generalmente calcolato in base al reddito e non a condizioni di mercato. I crediti per alloggi ceduti sono iscritti per l'importo residuo derivante dal pagamento rateizzato delle vendite di alloggi (con garanzia l'ipoteca sul bene) di cui alle Leggi citate.

Al 31.12.2011 ammontano ad Euro 22.826.

### Anticipazioni diverse per lavori

Al 31.12.2011 Acer ha anticipato Euro 1.812.861 per lavori di manutenzione straordinaria su patrimonio Erp finanziati dalla Regione con Delibera del Consiglio Regionale n.501/93 nonché anticipazioni su lavori finanziati dai Comuni per Euro 192.191.

### Crediti previdenziali

Al 31.12.2011 i crediti previdenziali ammontano a € 6.107.

### Crediti per gestione alloggi

Sono crediti che riguardano lavori di manutenzione sugli alloggi comunali in convenzione; al 31.12.2011 ammontano a Euro 239.329.

### Crediti diversi

Tale voce si riferisce principalmente ad Euro 1.770.507 per crediti verso il Comune di Finale Emilia e ad Euro 651.489 verso il Comune di Campogalliano relativi all'accensione di 2 mutui in capo ad Acer Modena per conto dei Comuni menzionati. L'Ente espone in bilancio nella voce mutui il debito residuo degli stessi è addebitata ai Comuni, beneficiari del mutuo, le quote capitale e i relativi interessi.

### CREDITI TRIBUTARI

Il saldo dei crediti tributari è così composto:

DESCRIZIONE	2011	2010	Variazione
Erario per IVA	0	30.114	-30.114
IRAP	10.002	0	
IRES	185.591	5.409	
Crediti per imposta sostitutiva	0	0	
<b>Totale</b>	<b>195.593</b>	<b>35.523</b>	<b>+ 160.070</b>

### DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità presso l'Unicredit Banca Spa, Istituto Tesoriere dell'Acer, al 31.12.11 ammonta a Euro 8.909.534 mentre al 31.12.2010 ammontava ad Euro 8.565.630.

Sono aperti anche altri conti correnti per :

- gestione telematica dei contratti di locazione con saldo di Euro 460.893 al 31.12.11; ammontava ad Euro 488.878 all'1.01.11;
- Viacard e Cartasì con saldo pari a Euro 7.038 al 31.12.11; ammontava ad Euro 8.358 all'1.01.11;
- Affitto Garantito al 31.12.11 ammonta a Euro 9.542; all'1.01.10 ammontava a Euro 9.527;
- carta prepagata con saldo al 31.12.2011 a Euro 548; all'1.01.2011 era pari a Euro 77;
- Affitto Casa Garantito Castelfranco con saldo al 31.12.2011 di Euro 37.996; al 01.01.2011 era di Euro 31.076.

Pertanto il saldo al 31.12.11 ammonta a Euro 9.425.551.

### RATEI E RISCONTI ATTIVI

La voce "Ratei e Risconti attivi" al 31.12.2011 è pari ad Euro 167.591; al 31.12.2010 ammontava ad Euro 124.309.

Così composti:

- ratei attivi Euro 14.101 per interessi su titoli e contributi fotovoltaici;
- I risconti attivi ammontano ad Euro 153.480 e sono così costituiti:

Descrizione	2011	2010	Variazione
polizze assicurative	101.835	73.065	+ 28.770
abbonamenti	354	692	- 338
anticipo postale	563	1.948	- 1.385
costi sistemi operativi	10.549	10.333	+ 216
Costi per servizi	40.179	14.174	+ 26.005
<b>Totale Risconti Attivi</b>	<b>153.480</b>	<b>100.212</b>	<b>+ 53.268</b>

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31.12.2011 ammonta a Euro 14.096.055 e, rispetto al 31.12.2010 risulta incrementato di Euro 143.041 pari all'utile dell'esercizio.

Nel dettaglio si riporta la composizione delle voci del patrimonio netto:

- Il fondo di dotazione al 31.12.2011 ammonta ad euro 13.120.823 risultato incrementato dell'utile dell'esercizio 2010;
- la riserva ordinaria statutaria al 31.12.2011 ammonta a Euro 742.211;
- la riserva straordinaria al 31.12.2011 è pari ad Euro 89.980;
- l'utile al 31.12.2011 ammonta a Euro 143.041.

I movimenti relativi alle poste del patrimonio netto sono evidenziati nell' Allegato 1 alla presente Nota .

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

Natura	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile
Fondo di dotazione	13.120.823	B	13.120.823
Riserva Statutaria	742.211	A B	742.211
Altre riserve	89.980	A B	89.980
<i>*A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite</i>			

### FONDI PER RISCHI E ONERI

Il fondo per interventi di manutenzione per Euro 100.000 rappresenta un accantonamento per lavori ordinari.

Il fondo rischi su crediti tassato è stato utilizzato per Euro 74.315 passando da Euro 705.318 al 31.12.2010, ad Euro 631.004 al 31.12.2011, per l'annullo dei crediti verso la controllata Abitazione Sociale Modenese che ha cessato l'attività nel 2010: il fondo risulta adeguato a coprire tutte le passività di competenza la cui esistenza, certa o comunque probabile, è conosciuta alla data di redazione del bilancio.

### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

I movimenti dell'esercizio del Fondo Trattamento di Fine rapporto sono i seguenti:

Saldo al 01.01.2011		1.392.927
	Diminuzioni	Aumenti
Accantonamento 2011:		
Importo TFR		160.994
Rivalutazione		49.115
Imposta sostitutiva	5.359	
Utilizzo fondo per cessati, anticipazioni e previdenza integrativa	208.299	
<b>Fondo netto personale al 31.12.2011</b>		<b>1.389.378</b>

## MUTUI

L'importo al 1.01.2011 ammontava ad Euro 2.548.789 al 31.12.2011 ammonta ad Euro 2.421.996 ed è composto da Euro 1.770.507 per il comune di Finale ed Euro 651.489 per il Comune di Campogalliano come già descritto in precedenza.

## DEBITI

### DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontavano a Euro 962.586 al 31.12.10 mentre al 31.12.2011 ammontano a Euro 839.921 registrando un decremento di Euro 122.665.

### DEBITI PER GESTIONE SPECIALE

Sono pari a Euro 7.239.393 e rappresentano contributi in conto capitale disponibili per lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e sono così dettagliati:

Descrizione	2011	2010	Variazione
Finanziamenti lg 457/78 e 560/93	2.580.814	2.600.282	- 19.468
Finanziamenti Legge 513 art.25	342.321	342.321	0
Finanziamenti Legge 560/93	4.316.258	4.294.074	+ 22.184
<b>Totale</b>	<b>7.239.393</b>	<b>7.236.677</b>	<b>+ 2.716</b>

L'importo suesposto di Euro 2.580.814 riferito alla Legge 560/93 ed alla Legge 457/78 trova corrispondenza tra le disponibilità della Banca d'Italia, mentre le altre somme sono in parte depositate presso il Tesoriere ed in parte investite in titoli.

### DEBITI TRIBUTARI

Ammontano a Euro 148.945 e si riferiscono:

Descrizione	2011	2010	Variazione
Ritenute d'acconto dipendenti	78.705	90.921	-12.216
Ritenute d'acconto autonomi	5.982	2.144	+ 3.838
IVA	64.258	0	+ 64.258
IRES	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>148.945</b>	<b>93.065</b>	<b>55.880</b>

### DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

L'importo di Euro 113.188 è composto da oneri previdenziali relativi alle retribuzioni dipendenti del mese di dicembre 2011.

### ALTRI DEBITI

L'importo degli altri debiti per complessivi Euro 21.533.515 è così dettagliato:

Descrizione	2011	2010	Variazione
Depositi cauzionali	2.285.425	2.237.420	+ 48.005
Debiti per gestione alloggi	731.573	1.116.997	- 385.424
Debiti diversi	7.353.503	7.598.256	- 244.753
Debiti Comuni per residui concessioni	11.163.014	9.622.593	+ 1.540.421
<b>Totale</b>	<b>21.533.515</b>	<b>20.575.266</b>	<b>+ 958.249</b>

I debiti per **depositi cauzionali** sono composti da Euro 2.237.920 relativi ai depositi versati dagli utenti, da Euro 40.005 relativi a depositi degli appaltatori e da Euro 7.500 per cauzioni della gestione di Affitto Garantito.

I debiti per **gestione alloggi** di Euro 731.573 sono relativi agli importi dovuti ai Comuni per alloggi di proprietà di questi ultimi e gestiti in convenzione dall'ACER.

L'importo dei **debiti diversi** per complessivi Euro 7.353.503 è così dettagliato:

<b>Descrizione</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Variazione</b>
Debiti verso i Comuni per L. 560/93	1.043.962	1.158.034	- 114.072
Debiti verso il personale dipendente	543.600	515.110	+ 28.490
Altri	2.567.261	3.257.434	- 690.173
Debiti v.Comuni D.R.501	2.399.480	2.667.678	-268.198
Debiti v.Regione D.R. 344/2010	799.200	0	+ 799.200
<b>Totale</b>	<b>7.353.503</b>	<b>7.598.256</b>	<b>-244.753</b>

I debiti verso i Comuni per L. 560/93 di Euro 1.043.962 sono relativi agli importi versati dai Comuni nel conto corrente della Tesoreria Provinciale dello Stato intestato all'ACER. L'importo trova corrispondenza tra le disponibilità della Banca d'Italia.

I debiti verso il personale dipendente di Euro 543.600 sono relativi agli importi dovuti per premio di produttività, ferie maturate e non godute, e altre competenze relative al personale.

Gli altri debiti per complessivi Euro 2.567.261 riguardano debitori diversi e principalmente anticipazioni per lavori dei Comuni.

I debiti verso Comuni per D.R.501/03 di Euro 2.399.480 rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione straordinaria su alloggi comunali.

I debiti verso Regione D.R.344/2010 di Euro 799.200 rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione su alloggi sfitti.

L'importo dei **debiti verso Comuni per residui da concessioni** di Euro 11.163.014 è riferito al monte canoni al netto della manutenzione ordinaria, straordinaria, dei compensi Acer, di addebiti per fondo sociale e varie ed è a disposizione dei Comuni per le politiche abitative, in seguito all'applicazione dei contratti di servizio in concessione in vigore da Settembre 2005.

## **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

La voce ratei e risconti passivi è così dettagliata:

<b>Descrizione</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Variazione</b>
Ass.vi/comm. e registro	6.780	13.256	- 6.476
Altri	4.874	3.075	+ 1.799
Interessi su depositi cauzionali	55.772	47.487	+ 8.285
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>67.426</b>	<b>63.818</b>	<b>+ 3.608</b>
Canoni vari	748	733	+ 15
Rimborsi vari	11.027	10.741	+ 286
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>11.775</b>	<b>11.474</b>	<b>+ 301</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>79.201</b>	<b>75.292</b>	<b>+ 3.909</b>

## **NOTE SUL CONTO ECONOMICO**

### **VALORE DELLA PRODUZIONE**

Tale valore ammonta al 31.12.2011 ad Euro 12.535.635 come riepilogata nella tabella:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Variazione</b>
<b>RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI</b>			
Ricavi Canonici di locazione	10.944.024	10.773.135	170.889
Ricavi amministaz.stabili	627.768	726.781	-99.013
Ricavi manutenzione stabili	0	0	0
Ricavi attività edilizia	672.646	364.508	308.138
Ricavi per concessioni	93.493	204.642	-111.149
<b>TOTALE</b>	<b>12.337.931</b>	<b>12.069.066</b>	<b>268.865</b>
<b>ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	197.704	177.316	20.388
<b>TOTALE</b>	<b>12.535.635</b>	<b>12.246.382</b>	<b>289.253</b>

Di seguito analizziamo le principali voci che lo compongono:

#### **RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI:**

- I canoni di locazione si suddividono come riportato in tabella:

<b>Descrizione</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Variazione</b>
Canoni all. ACER	1.434.047	1.432.234	+ 1.813
Canoni all. costruiti contrib. stato	348.402	356.821	- 8.419
Canoni negozi, autorim. e locali	329.279	333.987	- 4.708
Canoni all. e aut. in concessione	8.832.296	8.650.093	+ 182.203
<b>TOTALE</b>	<b>10.944.024</b>	<b>10.773.135</b>	<b>+ 170.889</b>

#### **INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI**

Tale voce ha un valore pari a zero come nell'esercizio precedente.

#### **ALTRI RICAVI E PROVENTI**

Registrano un aumento di Euro 20.388.

#### **COSTI DELLA PRODUZIONE**

Il costo della produzione nel 2010 ammontava a Euro 12.050.436 mentre al 2011 ammonta a Euro 12.298.496 con un aumento di Euro 248.060. Di seguito si riporta l'analisi delle voci che lo compongono.

#### **COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI**

Tale voce ammonta a Euro 79.042 e registra un aumento di Euro 16.258 rispetto al 2010; si riferisce a cancelleria, riviste, giornali, nuove e/o aggiornamenti di pubblicazioni per gli utenti e carburante.

#### **COSTI PER SERVIZI**

Tale voce ammonta a Euro 8.345.086 e registra un aumento rispetto al 2010 di Euro 116.487. Le voci più rilevanti sono:

<b>Descrizione</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>VARIAZIONE</b>
Costi generali	908.832	940.217	- 31.385
Amm.ne stabili	262.087	259.665	+ 2.422
Manut. Stabili	3.016.133	2.757.926	+ 258.207
Costi per int. edilizi	174.108	154.098	+ 20.010
Costi per concessioni	3.983.926	4.116.693	- 132.767
<b>TOTALE</b>	<b>8.345.086</b>	<b>8.228.599</b>	<b>+ 116.487</b>

### **COSTI DEL PERSONALE**

Il costo del personale ammonta a Euro 3.285.783 rispetto a Euro 3.248.205 del 2010.

L'aumento è dato da sostituzioni per maternità (2/3) , da assunzioni a tempo determinato al Tecnico-Manutentivo per rispondere alle nuove commesse e alla gestione del appalto di manutenzione, da passaggi di livello, da attribuzioni ad personam in seguito alla ridefinizione dei compiti e delle funzioni nonché dall'accertamento per vacanza contrattuale del C.C.N.L. scaduto da ben 2 anni.

La voce è composta da:

<b>Descrizione</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>VARIAZIONE</b>
retribuzione e produttività	2.440.652	2.380.101	+ 60.551
contributi assist. e previd.	617.035	608.530	+ 8.505
accanton. al TFR, quiesc.	225.614	205.039	+ 20.575
altri oneri	2.482	54.535	- 52.053
<b>TOTALE</b>	<b>3.285.783</b>	<b>3.248.205</b>	<b>+37.578</b>

Nel prospetto che segue si riportano i dati relativi al personale in forza al 31/12/11 che risulta essere di 70 unità rispetto alle 69 del 31/12/2010 di cui 11 a tempo determinato.

<b>QUALIFICA</b>	<b>N. DIPENDENTI 2011</b>	<b>N. DIPENDENTI 2010</b>	<b>Variazione</b>
Dirigenti contratto Federmanager	4	2	+2
Area Quadri	3	5	-2
Area A	28	27	+1
Area B	31	33	-2
Area C	4	2	+2
<b>TOTALE</b>	<b>70</b>	<b>69</b>	<b>+1</b>

I dirigenti sono sottoposti al contratto Federmanager, mentre i dipendenti al CCNL Federcasa Servizi; questi ultimi sono suddivisi in base ai profili professionali e alle declaratorie previsti nel contratto dal Titolo III "Classificazione del Personale" artt. 64-65.

### **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a Euro 21.178; gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a Euro 166.963.

### **ALTRI ACCANTONAMENTI**

Sono stati accantonati euro 100.000 per costi di manutenzione.

### **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

Tale posta di Euro 300.444 comprende:

<b>Descrizione</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>VARIAZIONE</b>
Bollo e registro	139.048	157.542	- 18.494
Iva indetraibile	20.057	0	+ 20.057
Ici	49.719	46.426	+3.293
Altre imposte	14.965	5.967	+ 8.998
Contributi associativi	26.712	26.451	+ 261
Spese diverse	49.943	223	+ 49.720
Minus. patrimoniali	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>300.444</b>	<b>236.609</b>	<b>+ 63.835</b>

#### **PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

I proventi finanziari nel 2010 ammontavano ad Euro 454.158; nel 2011 ammontano ad Euro 272.349 così composti: interessi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni Euro 475; interessi da titoli e quote di gestioni patrimoniali iscritti nelle immobilizzazioni Euro 191.951 e proventi diversi Euro 79.923 relativi a interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Gli interessi e gli oneri finanziari nel 2010 ammontavano ad Euro 19.477; nel 2011 ammontano ad Euro 117.099 relativi ad interessi verso altri composti da Euro 278 per interessi ed oneri diversi, da Euro 10.534 da interessi su depositi cauzionali e da interessi da gestioni patrimoniali per Euro 106.287.

#### **RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

Non ci sono svalutazioni nelle attività finanziarie.

#### **PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**

##### **PROVENTI STRAORDINARI**

I proventi straordinari nel 2010 ammontavano a Euro 1.172.368.

Nel 2011 ammontano ad Euro 162.756 e derivano da Euro 22.007 per sopravvenienze attive e da interessi su mutui che ammontano ad Euro 140.749.

##### **ONERI STRAORDINARI**

Ammontavano a Euro 177.489 nel 2010 mentre al 31.12.2011 ammontano a Euro 153.494 e derivano da sopravvenienze passive relative principalmente ad imputazioni di costi anni precedenti per Euro 11.467, da interessi su mutui che ammontano ad Euro 140.749 e da sanzioni per Euro 1.278.

#### **IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO**

Il loro importo è di Euro 258.609 di cui:

- ✓ Euro 127.479 per IRES;
- ✓ Euro 131.130 per IRAP.

Si precisa che per il calcolo della base imponibile Irapp, è stato applicato quanto previsto dalla finanziaria 2008 art. 1 c. 50 lettera a).

#### **UTILE D'ESERCIZIO**

Il risultato d'esercizio pari a Euro 143.041 evidenzia la capacità reddituale dell'ente.

Per tutte le altre informazioni attinenti al bilancio di esercizio si rimanda alla relazione degli Amministratori sulla gestione.

#### **COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI E SOCIETA' DI REVISIONE**

L'ente, nel corso dell'esercizio, ha riconosciuto emolumenti ad amministratori per Euro 104.885 e ai sindaci del Collegio dei Revisori per Euro 31.992.

Inoltre la Società ha erogato compensi alla società di revisione come segue:

- per prestazioni di servizi di revisione Euro 15.289.
- nessun compenso per servizi diversi dalla revisione.

## **RAPPORTI CON PARTI CORRELATE**

Acer Modena nell'esercizio 2011 ha intrattenuto rapporti commerciali e finanziari con parti correlate.

Le operazioni effettuate con parti correlate, ivi incluse le operazioni con società partecipate, non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando invece nell'ordinario corso degli affari dell'Ente; tutte le transazioni sono regolate a condizioni di mercato, cioè alle condizioni che sono o sarebbero applicate fra due parti indipendenti tra loro.

La tabella che segue mostra i saldi patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2011 con la Società partecipata CambiaMo spa:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali	
CambiaMO spa	Euro 690.715	-	-	

Al 31.12.2011 i rapporti con la Società partecipata Cambiamo sono di natura commerciale e si riferiscono a fatture da emettere per compensi tecnici ante 2010 per Euro 690.715.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Per quanto attiene alle informazioni richieste ai punti 6 *6 bis*, 6 *ter*, 8 *11* e 18, 19, 20 e 21 dell'art. 2427 del Codice Civile, si sottolinea che a fine esercizio la società non detiene più direttamente alcuna partecipazione in imprese controllate, così come qualificate dall'art. 2359 del Codice Civile. Per maggiori dettagli si rinvia all'apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

ACER Modena non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, non ha iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale oneri finanziari, non ha percepito proventi da partecipazioni, non ha emesso titoli o valori simili ad azioni di godimento e ad obbligazioni convertibili.

Ai fini dell'art. 2427 *bis* c.1 del Codice Civile, si rileva che la società non detiene strumenti finanziari derivati né con finalità di copertura, né utilizzati nell'ambito di operazioni speculative, come evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

In ultimo, la società non ha in essere impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale, la cui conoscenza sia utile per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria della società.

**PROSPETTO DEI MOVIMENTI DEL PATRIMONIO NETTO**

	Fondo di dotazione	Riserva statutaria	Altre riserve	Utile d'Esercizio	Totale
<b>Valori al 31.12.2010</b>	<b>11.943.411</b>	<b>742.211</b>	<b>89.980</b>	<b>1.177.412</b>	<b>13.953.014</b>
Adeguamento valore immobili					
Altri movimenti					
Incremento patrimonio immobiliare					
Destinazione del risultato d'esercizio Alle riserve	1.177.412			-1.177.412	
<b>Risultato dell'esercizio</b>				143.041	
<b>Valori al 31.12.2011</b>	<b>13.120.823</b>	<b>742.211</b>	<b>89.980</b>	<b>143.041</b>	<b>14.096.055</b>

<b>STATO PATRIMONIALE</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>ATTIVO</b>			
<b>A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE</b>			
01)	Crediti per capitale di dotazione	0	0
	Totale		
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>I)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
01)	Costi di impianto e di ampliamento	0	0
02)	Costi di ricerca di sviluppo e di pubblicità	0	0
03)	Dir. di brevetto industriale e di utiliz. opere ingegno	16.402	30.108
04)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
05)	Avviamento	0	0
06)	Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
07)	Altre	0	0
	Totale	<b>16.402</b>	<b>30.108</b>
<b>II)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		
01)	Terreni	1.228.576	1.028.945
02)	Fabbricati	2.102.749	1.062.201
03)	Impianti e macchinari	296.857	195.181
04)	Attrezzature industriali e commerciali	1.875	3.750
05)	Mobili e arredi	74.853	2
06)	Attrezzature elettroniche d'ufficio	111.757	90.215
07)	Automezzi	19.459	36.025
08)	Altri beni	0	0
09)	Immobilizzazioni in corso e acconti	1.459.930	708.355
	Totale	<b>5.296.056</b>	<b>3.124.674</b>
<b>III)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		
01)	Partecipazioni	4.752.708	4.752.708
02)	Crediti	3.495	3.495
03)	Altri titoli	15.280.932	16.941.323
	Totale	<b>20.037.135</b>	<b>21.697.526</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>25.349.593</b>	<b>24.852.308</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<b>I)</b>	<b>RIMANENZE</b>		
01)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
02)	Prodotti in corso di lavoraz. destinati alla vendita	0	0
03)	Lavori in corso su ordinazione	0	0
04)	Prodotti ultimati destinati alla vendita	0	0
05)	Acconti		
	Totale	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II)</b>	<b>CREDITI</b>		
01)	Verso utenti	4.882.848	4.545.827
02)	Verso imprese controllate	0	0
03)	Verso imprese collegate	0	0
04)	Verso controllanti	0	0
05)	Per gestione speciale	3.624.776	3.758.316
06)	Verso altri	4.946.653	5.156.258
07)	Crediti tributari	195.593	30.114
	Totale	<b>13.649.870</b>	<b>13.490.515</b>
<b>III)</b>	<b>ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZAZIONI</b>		
01)	Partecipazioni in imprese controllate	0	0
02)	Partecipazioni in imprese collegate	0	0

	03)	Altre partecipazioni	0	0
	04)	Altri titoli	0	0
		Totale	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV)</b>		<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
	01)	Depositi bancari e postali	9.425.551	9.103.546
	02)	Assegni	0	0
	03)	Denaro e valori di cassa	0	0
		Totale	<b>9.425.551</b>	<b>9.103.546</b>
		<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>23.075.421</b>	<b>22.594.061</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>				
	01)	Ratei e risconti	167.581	124.309
		Totale	<b>167.581</b>	<b>124.309</b>
		<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>48.592.595</b>	<b>47.570.678</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>				
	I)	Fondo di dotazione	13.120.823	11.943.411
	II)	Riserve di rivalutazione	0	0
	III)	Fondo di riserva	0	0
	IV)	Riserve statutarie	742.211	742.211
	V)	Altre riserve	89.980	89.980
	VI)	Utili (Perdite) portati a nuovo	0	0
	VII)	Utile (Perdita) dell'esercizio	143.041	1.177.412
		Totale	<b>14.096.055</b>	<b>13.953.014</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>				
	01)	Per trattamento di quiescenza	0	0
	02)	Per imposte	0	0
	03)	Altri	731.004	705.318
		Totale	<b>731.004</b>	<b>705.318</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORD.</b>				
	01)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.389.378	1.392.927
		Totale	<b>1.389.378</b>	<b>1.392.927</b>
<b>D) DEBITI</b>				
	01)	Prestiti obbligazionari	0	0
	02)	Debiti bancari e postali	0	0
	03)	Mutui	2.421.996	2.486.789
	04)	Acconti	0	0
	05)	Debiti verso fornitori	839.921	962.586
	06)	Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
	07)	Debiti verso imprese controllate	0	0
	08)	Debiti verso imprese collegate	0	0
	09)	Debiti verso controllanti	0	0
	10)	Debiti per Gestione Speciale	7.239.393	7.236.677
	11)	Debiti tributari	148.944	93.066
	12)	Debiti verso Istituti previdenza e sicurezza sociale	113.188	165.955
	13)	Altri debiti	21.533.515	20.575.265
		Totale	<b>32.296.957</b>	<b>31.520.338</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>				
	01)	Ratei e risconti passivi	79.201	75.292
		Totale	<b>79.201</b>	<b>75.292</b>
		<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>48.592.595</b>	<b>47.646.889</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>				

01)	Fidejussioni	0	0
02)	Stabili in gestione	0	0
03)	Depositi e cauzioni	19.434	19.434
04)	Finanziamenti Stato presso Tesoreria Provinciale	0	0
05)	Beni di terzi presso l'azienda	0	0
	<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>19.434</b>	<b>19.434</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.337.931	12.069.066
02) variazioni delle rim.di prodotti in corso di lav	0	0
03) variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
04) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
05) altri ricavi e proventi:	0,00	0,00
a) Rimborsi e proventi diversi	197.704	177.316
b) Rimborsi della Gestione Speciale	0	0
c) Contributi in conto esercizio	0	0
<b>TOTALE A)</b>	<b>12.535.635</b>	<b>12.246.382</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	79.042	62.784
7) costi per servizi	8.345.086	8.228.599
8) costi per godimento beni di terzi	0	0
9) costi del personale:		
a) Salari e stipendi	2.440.652	2.380.101
b) Oneri sociali	617.035	608.530
c) Trattamento di fine rapporto	210.110	191.790
d) Trattamento di quiescenza e simili	15.504	13.250
e) Altri costi	2.482	54.534
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) Amm.to delle immobiliz.immateriali	21.178	31.410
b) Amm.to delle immobiliz.materiali	166.963	142.829
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Sval.crediti dell'attivo circ. e disp.liquide	0	100.000
11) variat.delle rim.di mat.prime suss.di cons.	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	100.000	0
14) oneri diversi di gestione	300.444	236.609
<b>TOTALE B)</b>	<b>12.298.496</b>	<b>12.050.436</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A-B)</b>	<b>237.139</b>	<b>195.946</b>
<b>C) PROVENTI ONERI FINANZIARI</b>		
15) proventi da partecipazioni:		
a) in imprese controllate	0	0
b) in imprese collegate	0	0
c) in altre partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immob.	475	577
b) da titoli iscritti nelle immob.	191.951	425.317
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d) da proventi diversi dai precedenti	79.923	28.264
17) interessi ed altre oneri finanziari verso:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) altri	117.099	19.477
d) interessi su mutui	0	0
<b>TOTALE C) (15+16-17)</b>	<b>155.250</b>	<b>434.681</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.</b>		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immob.fin. non partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni	0	0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immob.fin. non partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni	0	0

<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>		
20) proventi straordinari:		
a) Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	0	1.017.262
b) Sopravvenienze att/Insussistenze pass.	22.007	10.939
c) Altri proventi straordinari	140.749	144.167
21) oneri straordinari:		
a) Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0	0
b) Sopravvenienze pass/Insussistenze att.	11.467	32.887
c) Altri oneri straordinari	142.027	144.602
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)</b>	<b>9.262</b>	<b>994.879</b>
risultato prima delle imposte	401.651	1.625.506
22) imposte sul redditi d'esercizio	258.609	448.094
23) utile o perdita d'esercizio	<b>143.042</b>	<b>1.177.412</b>

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI**

Signori membri della Conferenza degli Enti,

il bilancio consuntivo redatto in data 30 aprile 2012, relativo all'esercizio dall'01/01/2011 al 31/12/2011, comprende:

- A) lo Stato Patrimoniale,
- B) il Conto Economico,
- C) la Nota Integrativa

ed è corredato dalla Relazione sulla gestione predisposta dal Consiglio d'Amministrazione e dalla Relazione della Società di revisione.

Detto rendiconto, sottoposto al nostro esame, risulta conforme nel contenuto e nella forma alle vigenti disposizioni di legge.

### 1) Risultato dell'esercizio

Il bilancio e la dettagliata relazione sulla gestione espongono con chiarezza e coerenza sia la consistenza patrimoniale dell'Azienda che l'andamento economico della gestione annuale: il Patrimonio netto ammonta € 14.096.055 (13.953.014 nel 2010); l'Utile dell'esercizio è pari a € 143.041 (1.177.412 nel 2010) e il Valore della produzione risulta di € 12.535.635 (12.246.382 nel 2010).

### 2) Immobilizzazioni immateriali

Sono costituite esclusivamente da software applicativo, rinnovato in corso d'anno per mantenerlo idoneo a soddisfare efficacemente le complesse esigenze tecnico-amministrative.

### 3) Immobilizzazioni materiali

Si rileva che al 31/12/2011 il costo storico dei fabbricati rimasti di proprietà ACER, incluse le aree edificate ed edificabili, è pari a € 13.364.716 ed il Fondo ammortamento relativo ai medesimi fabbricati è pari a € 10.033.391: risulta pertanto del tutto evidente che la loro valutazione si conferma molto prudentiale.

### 4) Immobilizzazioni finanziarie

Questi investimenti, che comprendono partecipazioni strettamente riferibili alle finalità dell'Ente per 4.752.708, per la parte prevalente (15.280.932) riguardano impieghi in titoli, gestioni patrimoniali o polizze a capitalizzazione annua a basso rischio che hanno mantenuto, nel complesso, il loro valore.

I proventi prodotti risultano positivi se si considera la volatilità delle quotazioni che ha caratterizzato l'andamento regressivo dei mercati finanziari.

Una quota notevole di questi titoli, seppure classificati fra le 'immobilizzazioni', resta comunque smobilizzabile nel breve periodo in caso di sopravvenute necessità.

### 5) Ratei e risconti

Si riferiscono in particolare a premi assicurativi e ad interessi e sono stati calcolati correttamente in base al principio della competenza economica e col nostro preventivo accordo.

## 6) Gestione e tenuta della contabilità

Abbiamo vigilato sull'osservanza delle leggi in materia, dello statuto, del regolamento di amministrazione e contabilità ed abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione ed alle assemblee della Conferenza degli Enti.

Sono state effettuate regolarmente le riunioni periodiche previste dall'art.2404 c.c. e, nel corso dell'esercizio, il Collegio ha controllato i bilanci di verifica trimestrali e la correttezza delle rilevazioni rispetto al piano dei conti adottato; è stato riscontrato inoltre il corretto e puntuale aggiornamento dei libri, delle scritture contabili e dei registri fiscali.

Confermiamo la nostra valutazione complessivamente positiva sull'assetto organizzativo dell'Azienda, sul software utilizzato e sul sistema di controllo interno; anche l'organigramma del personale, il metodo di valutazione dei collaboratori, la separazione delle responsabilità, la definizione dei compiti, degli incarichi e dei relativi poteri, risultano funzionali.

Abbiamo constatato che la protezione e la salvaguardia dei beni materiali, con particolare riguardo ai fabbricati, appare tutelata da adeguate procedure e contratti assicurativi finalizzati alla copertura dei rischi.

Abbiamo compiuto diverse verifiche, applicando il metodo del campione, su singole significative operazioni o transazioni, onde accertarne la corretta esecuzione, l'idonea documentazione e la puntuale registrazione, nel rispetto delle competenze assegnate ai singoli operatori.

Abbiamo riservato particolare attenzione all'evoluzione della situazione di liquidità, all'impiego oculato delle disponibilità finanziarie, all'utilizzo dei "crediti per gestione speciale", all'osservanza dei contratti di servizio e delle convenzioni stipulate coi Comuni per la gestione dei numerosi alloggi.

Gli obiettivi indicati nel bilancio di previsione, pur coi limiti imposti anche dal 'Protocollo provinciale anticrisi' che ha determinato la riduzione di diversi canoni di locazione, oltre che dal mantenimento del compenso di 40 euro /alloggio/mese, sono stati raggiunti, seppure determinando la riduzione del risultato economico conseguito rispetto a quello dell'anno 2010. E' stata verificata la corretta esposizione in bilancio delle voci del patrimonio netto, partendo dai saldi iniziali relativi al precedente esercizio, per giungere alla determinazione dei valori finali.

Vi assicuriamo di aver effettuato opportuni controlli sull'osservanza delle prescrizioni stabilite dalla legislazione tributaria, previdenziale e del lavoro.

## 7) Osservazioni e proposte

Condividiamo i criteri di formazione del bilancio ed anche le osservazioni e proposte dell'Organo amministrativo descritte compiutamente nella sua relazione.

La valutazione delle varie poste ci risulta effettuata con sufficiente prudenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività e nel rispetto di quanto disposto in materia dal c.c..

Al riguardo abbiamo esaminato con attenzione i piani d'ammortamento adottati, la contabilizzazione dei crediti in sofferenza, dei debiti e dei fondi per rischi ed oneri e gli accantonamenti al fondo TFR.

Le perdite presunte sui crediti conseguenti alla ricorrente morosità dei locatari risultano sufficientemente presidiate dall'esistente Fondo rischi su crediti.

Il risultato parziale della gestione finanziaria, ammontante a € 155.250, risulta in linea con l'andamento riflessivo dei tassi di interesse e delle quotazioni di borsa: di conseguenza si rivela inferiore a quello del 2010.

Al riguardo, considerata la notevole instabilità che affligge ormai tutti gli investimenti finanziari, suggeriamo di diversificare i nuovi flussi di disponibilità liquide impiegandoli in titoli di Stato (BOT,CCT, B.T.P. a 3 anni o Fondi comuni di analoga composizione).

## 8) Deroghe alle disposizioni di legge

Non è stata derogata alcuna norma di legge relativa ai principi di redazione (art. 2423 bis c.c.) o agli schemi di bilancio obbligatori o ai criteri di valutazione.

Le voci dell'esercizio precedente sono comparabili con quelle dell'esercizio corrente e, secondo il nostro giudizio, basato sugli elementi probativi acquisiti, risultano attendibili.

#### 9) Conclusioni

La gestione e l'utilizzo dei beni dell'Ente risultano ispirati a corretti principi di buona amministrazione e corrispondono ai fini istituzionali.

Nel corso dell'attività di vigilanza non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, o comunque fatti significativi tali da dover essere menzionati nella presente relazione.

Per quanto sopra esposto esprimiamo un fondato giudizio sulla correttezza del bilancio, nel suo insieme, e pertanto Vi invitiamo ad approvarlo.

Modena, 14 maggio 2011

I SINDACI

Ferretti dott. Giancarlo - Presidente \_\_\_\_\_

Biolchini dott. Rodolfo - Membro \_\_\_\_\_

Bai dott. Marina - Membro \_\_\_\_\_