



# BILANCIO CONSUNTIVO 2010



**SINCERT**



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

**Consiglio d'Amministrazione**

**Vito Tedeschini**  
(Presidente)

**William Zaccarelli**  
(Vice-Presidente)

**Francesco Montieri**

**Collegio dei Revisori dei Conti**

**dott. Giancarlo Ferretti**  
(Presidente)

**dott. Rodolfo Biolchini**

**dott. Marina Bai**

---

Direttore  
**Dott. Nadia Paltrinieri**

Responsabile Area Amministrazione e Bilancio  
**rag. Margherita Brigo**



**Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 43 del. 11.05.2011, ha approvato la proposta del bilancio consuntivo 2010 da sottoporre alla Conferenza degli Enti.**

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes. The signature is positioned in the lower right quadrant of the page.

## INDICE

- Relazione sulla gestione a cura del Presidente pag. 4
- Nota Integrativa pag. 21
- Stato Patrimoniale pag. 38
- Conto Economico pag. 41
- Relazione del Collegio dei Revisori pag. 43

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a vertical line and a small flourish.

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori componenti della Conferenza degli Enti

il bilancio consuntivo 2010 viene presentato nel rispetto delle disposizioni di legge, di statuto e di regolamento di contabilità, unitamente alla nota tecnica integrativa che evidenzia nel dettaglio secondo la IV direttiva Cee gli aspetti più salienti che hanno caratterizzato l'andamento di ACER Modena. L'elaborato di bilancio contiene la relazione del Collegio dei Sindaci Revisori.

Inoltre nella relazione della Società di Revisione, si ha l'attestazione che il bilancio è conforme alle norme in vigore.

Il consuntivo è occasione per confermare che questo ente pubblico economico è sano, efficiente, con bilanci trasparenti ed in utile, anche se il risultato della gestione ordinaria tende progressivamente a ridursi per effetto delle minori entrate da canoni a causa del perdurare della crisi economica e dell'immutato corrispettivo proveniente dagli enti convenzionati.

L'attività di ACER Modena si caratterizza prevalentemente per l'attuazione di quanto previsto nelle convenzioni e concessioni con gli enti committenti, stipulate nel 2005 scadute al 31 dicembre 2010 e rinnovate per tre anni con le nuove modalità concordate con i Comuni, ma anche per la gestione di alloggi, locali commerciali e autorimesse che risultano in proprietà dell'azienda stessa.

ACER Modena è dotata in particolare di una struttura organica professionalmente preparata e competente nei diversi settori di attività, qualificata per portare avanti la propria missione.

Poiché la qualità delle prestazioni è dovuta in primo luogo alle persone, è stata data continuità alla formazione interna orientata sia all'acquisizione di competenze professionali sia alla cura del rispetto delle norme (Codice Etico), dei principi espressi nella carta dei valori, della sicurezza e tutela dei dipendenti, dei committenti e degli assegnatari; con la rinnovata certificazione di qualità delle procedure in essere nell'ente si intende essere quanto più professionali e trasparenti, consapevoli del delicato ruolo assunto per la gestione oculata, omogenea ed imparziale del patrimonio pubblico e nel rapporto con i cittadini/inquilini appartenenti a categorie svantaggiate.

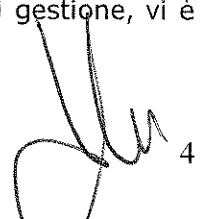
### PREMESSA

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 della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica 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 40 Comuni in rapporto di concessione **Euro 3.912.051** e contabilizzati pure **Euro 615.285**, in parte già versati, in favore dei 4 Comuni convenzionati dell'Associazione dei Distretto della Ceramica o delle loro società patrimoniali srl per un totale di **€ 4.527.337**.

Sommando tale importo al residuo degli anni scorsi di € 2.243.898.7 si ha complessivamente un fondo di **Euro 6.771.235** destinato alle Politiche abitative dei rapporti concessori al 31/12/2010 al netto delle rimanenze già utilizzate o già impegnate a favore dei 44 Comuni per la gestione degli alloggi e degli utenti 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, 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 per la prima volta nei 5 anni di gestione, vi è una riduzione dell'importo delle entrate da canoni dovuta alle seguenti cause:



4

- 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 oggi ci troviamo di fronte ad un canone medio di (€ 143).
- Il perdurare della crisi economica inizia a far sentire i suoi effetti anche sugli utenti ERP tramite un sensibile aumento di morosità soprattutto per quanto attiene alle spese condominiali; inoltre l'applicazione di ACER del protocollo provinciale anticrisi ha determinato la revisione dei canoni ad oggi di oltre 242 nuclei adattandolo alle nuove condizioni di reddito con minori entrate per € 195.883.
- La modifica degli scaglioni di reddito operata dalla Regione con le Determinazioni n. 7.436 del 30/07/09 e n.8.851 del 10/09/09 comportano una riduzione di canoni per i nuclei nella fascia della permanenza e della decadenza con una ipotesi stimata di riduzione entrate di circa 65.000 €.
- La persistente crisi economica in atto rende ancora rilevante la morosità anche se in tendenza a calare rispetto al 2009

Si evidenzia che l'utile complessivo è il risultato della gestione ordinaria di Acer pari ad Euro 160.150 a cui si aggiunge una plusvalenza patrimoniale da alienazioni e permuta patrimoniali pari ad Euro 1.017.262. L'**utile** d'esercizio dell'azienda, pertanto, ammonta ad Euro **1.177.412** al netto delle imposte sul reddito per Euro 448.094. di cui IRAP per Euro 141.132 e IRES per Euro 306.962.

Nel 2010 è stata effettuata la vendita con asta pubblica di un area fabbricabile posta nel Comune di Modena per ricavare risorse utili per acquisire sei alloggi dalla Provincia di Modena, da destinare a locazione a canone concordato, ma per esigenze diverse i due atti sono stati portati a termine l'uno a fine anno e l'altro a gennaio 2011 andando a determinare la plusvalenza sopra citata.

Anno	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Utile d'esercizio</b>	1.492.208	1.389.112	720.125	729.813	553.485	160.150 1.017.262

Rispetto agli utili sulla gestione degli alloggi registrati negli anni precedenti si segnala invece una notevole riduzione. Com'è noto, i ricavi di Acer derivano oltre che dalle entrate per la gestione degli alloggi in concessione/convenzione, dai canoni di locazione del patrimonio di proprietà dell'azienda (alloggi, negozi e garages) e dai proventi della gestione finanziaria. Il compenso di 40,00 euro/alloggio/mese, stabilito nel 2005 per lo svolgimento di tutte le attività gestionali 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. 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.

## ATTIVITA' SVOLTA NEL 2010

L'Acer, che per effetto della Legge Regionale 24/01 è divenuta il punto di riferimento delle autonomie locali per le politiche abitative, è quotidianamente sollecitata per sviluppare nuove attività sia dal punto di vista gestionale che dei servizi di ingegneria, segno evidente del riconoscimento di competenze e di professionalità e di radici consolidate dell'azienda sul territorio. Questo tuttavia rappresenta solo un punto di partenza: occorre capire i messaggi e le trasformazioni che provengono dai Comuni per adeguare la macchina organizzativa agli obiettivi in funzione delle esigenze espresse.

In sintesi vengono evidenziate le seguenti linee di attività più significative che hanno visto impegnata l'azienda secondo quanto previsto nel bilancio 2010:



### **Rinnovo contratti**

A partire dal mese di giugno è stata data assistenza amministrativa agli enti che lo hanno chiesto con la predisposizione del materiale necessario ai Comuni per la proroga del contratto in scadenza fino a fine anno e per il rinnovo dell'Accordo Quadro e dello schema del Contratto di Servizio triennale avvenuto nel mese di dicembre.

### **Gestione del patrimonio pubblico abitativo**

La gestione è stata uniforme a livello provinciale nel rispetto dei regolamenti comunali approvati tra il 2009 e 2010, con specifiche delibere consiliari.

I principi seguiti da ACER Modena in favore dei committenti, degli utenti e dei dipendenti sono contenute nella CARTA DEI VALORI assunta con il processo di certificazione di Qualità ISO 9001 ed esposta all'ingresso della sede e, quindi, posta a conoscenza di tutti.

I dati e le informazioni più salienti sulla gestione 2010 per singolo Comune sono riprodotti nella quinta edizione dell'opuscolo intitolato "Report per gli Enti Convenzionati - anno 2010" mentre nel Rapporto 2005-2010 viene fornita una rappresentazione complessiva del trend verificato negli anni di gestione. I rapporti citati sono editi da Acer stessa e allegati alla relazione di bilancio, vengono formalmente trasmessi a ciascun Comune, costituendo adempimento di trasmissione ad ogni singolo Comune della relazione annuale sulla gestione del patrimonio ERP in conformità alle convenzioni ed ai contratti di servizio sottoscritti.

### **Contratti di locazione**

Come è riportato nel compendio sopra evidenziato, nel corso del 2010 sono stati sottoscritti a vario titolo 458 contratti di locazione di cui 20 relativi ad alloggi di proprietà Acer a canone concordato. I contratti per nuove assegnazioni da parte dei Comuni in alloggi nuovi e di risulta (sia ERP che NON ERP) sono stati complessivamente n. 230, seguono, sempre come numero, quelli per cambio alloggio (n. 102) e per voltura di precedenti contratti (n. 46). L'incremento del numero di nuovi contratti e di quelli per cambio alloggio conferma l'impegno messo negli ultimi due anni per potenziare le risorse umane dedicate a rendere disponibili nel più breve tempo possibile gli alloggi disdettati per le assegnazioni ERP. I cambi, pur essendo procedure complesse, consentono sovente di risolvere situazioni di disagio per eventuale inadeguatezza maturata per gli alloggi assegnati o per problemi sociali.

### **Coabitazioni ed ampliamenti concessi**

In merito alle modifiche ai nuclei famigliari assegnatari di alloggi, su 15.369 utenti nel corso del 2010, si sono manifestate le seguenti principali casistiche: 86 casi di accrescimento per nascita, adozione o matrimonio, 9 per accoglienza di ascendenti/affini; 44 coabitazioni per badanti; 111 coabitazioni temporanee per altri motivi e altre per un totale di 303 posizioni, confermando la tendenza all'aumento già iniziata nel 2009.

Il compendio sul report 2010 fornisce nel dettaglio la situazione per singolo Comune.

L'azienda ha fornito anche ulteriori specifiche informazioni ad ogni Comune che ne ha fatto richiesta. Ogni Comune comunque è già stato abilitato all'utilizzo del programma INFOCASA nel quale ha potuto reperire i dati riguardanti il patrimonio e gli assegnatari di sua competenza aggiornati con periodicità mensile e procedere ad autonome valutazioni ed elaborazioni.

### **Alloggi gestiti**

Al 31 dicembre 2010 gli alloggi ERP e non ERP gestiti per conto dei Comuni e dell'Amministrazione Provinciale di Modena sono in totale n. 6.076.

A questi si aggiungono 223 alloggi ex Demanio temporaneamente di proprietà di Acer e 594 di dotazione dell'Acer stessa e n. 4 alloggi nell'ambito del progetto Affitto Garantito.

Complessivamente la gestione, a livello provinciale, riguarda **n. 6.923** alloggi pubblici.

E' stata migliorata la procedura di riconsegna degli alloggi con un nuovo verbale, redatto in contraddittorio tra utente e rappresentante ACER, che consente di svincolare in tempi più celeri la cauzione versata dall'utente che è uscito dall'ERP. Viene mantenuta la procedura ormai consolidata del filmato video di tutto l'alloggio come testimonianza dello stato in cui si trova.

Si sono confermate assolutamente marginali (per dimensione numerica) e temporanee le situazioni di occupazioni abusive, grazie ad un attento controllo di Acer.

### **Canoni di locazione**

Nel 2010 sono stati tenuti come limiti massimi di reddito quelli assunti dalla Regione Emilia Romagna, con determinazioni n. 7436 e n. 8851 del 2009 con l'adeguamento ai nuovi valori derivanti dall'applicazione di un incremento dell'indice ISTAT del 5 %, pertanto si è provveduto a ricalcolare i canoni interessati dalla variazione di fascia per effetto dei nuovi valori da applicarsi dal 1 gennaio 2010.





Tali 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

Il canone medio provinciale dell'ERP, comprensivo degli alloggi Acer, è passato dai € 148,26 del 2008 a € 149,03 del 2009 a 143,04 al 31 dicembre 2010 dimostrando come la crisi in atto con diminuzione del reddito di molte famiglie e la richiesta di applicazione del canone minimo per motivi sociali ha assorbito l'incremento applicato nel 2008 .

E' noto, infatti, che la dinamica del canone, nel corso dell'anno, è influenzata in particolare dai nuovi ingressi ad un valore certamente più basso rispetto a quello medio, dalle variazioni dei nuclei familiari - soprattutto in uscita - che conseguentemente fanno scaturire una contrazione del canone dal mese successivo alla richiesta, da notevoli cadute di reddito che comportano la collocazione del nucleo interessato nell'area (o nella sottofascia) inferiore e da richieste dei Servizi Sociali di applicazione del canone minimo per taluni assegnatari che sono rientrati nell'ambito dell'assistenza.

Attualmente, su 5.935 contratti ERP attivi , ne risultano 736 come casi sociali (12,41%), di cui **406** (6,84% del totale; 55,17% dei casi sociali) **col canone minimo applicato di € 36,00**. Un'analisi più approfondita dei dati relativi ai canoni medi applicati per fascia di reddito (pur con alcune semplificazioni applicate) consente di rilevare che l'incidenza del canone sul reddito percepito per gli utenti ERP si attesta tra il 10% ( fascia della protezione) al 13% (fascia della decadenza)

Nel corso dell'anno, l'applicazione 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, tramite l'istruttoria compiuta con l'apposita Commissione Canoni (riunita 10 volte) sono state ricalcolate 242 posizioni per un minor importo in entrata di 195.883, oltre a 38 ulteriori casi, revisionati per motivi diversi.

Per quanto riguarda la collaborazione e sostegno alla provincia di Modena si è avuto la predisposizione di un protocollo anti sfratti stipulato dagli enti locali con i sindacati degli inquilini e la sua applicazione ha interessato 2 casi di alloggi in proprietà ACER.

#### **Attività di controllo per il mantenimento dei requisiti**

Consolidamento dell'attività di verifica delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli assegnatari in osservanza al regolamento ACER approvato nel 2007, per il controllo del mantenimento dei requisiti alla permanenza negli alloggi ERP; ciò ha consentito di verificare le posizioni reddituali di un campione di nuclei familiari. Nel 2010 infatti, in seguito ai provvedimenti emessi dal Garante per la protezione dei dati personali, l'Agenzia delle Entrate non ha consentito l'acquisizione massiva dei propri archivi tramite interrogazioni automatizzate. ACER, quindi, nel corso dell'estate e autunno, pur avendo formalizzato direttamente all'Agenzia la richiesta dei dati complessivi di propria competenza, non ne ha ottenuto la fornitura. Sono stati analizzati 503 documenti fiscali, relativi a 159 nuclei familiari; le richieste di fornire spiegazioni e/o documenti a giustificazione delle differenze riscontrate hanno portato in alcuni casi a nuovi calcoli per la definizione del canone dovuto.

N° posizioni ricalcolate anno 2010: 68, di cui:
26 completate entro l'anno e 42 da rifattare nel 2011
Totale differenza canoni ricalcolati anno 2010 in entrata : € 68.878 di cui
€ 22.886 rifatturati entro il 2010 ed € 45.993 da rifattare nel 2011

Sulla base delle dichiarazioni ISE, sono stati altresì condotti controlli sul patrimonio immobiliare per 76 nuclei familiari. In 23 casi si sono riscontrati valori superiori ai limiti, con conseguente richiesta di chiarimenti agli assegnatari interessati. In questa fase iniziale, anche in considerazione delle diverse controdeduzioni, si è ritenuto opportuno attendere una seconda fase, verificando il permanere delle proprietà immobiliari una volta acquisite le nuove dichiarazioni ISE.

#### **Attività di recupero crediti**

Come ogni anno particolarmente intensa è stata l'attività atta a fronteggiare la morosità sia per canoni che per spese condominiali e altri oneri accessori.

Tale attività "di routine" è consistita nell'analisi costante della situazione debitoria di tutti gli utenti in gestione di ACER ed ha portato all'invio di 878 lettere di sollecito di pagamento per



canoni e 1.845 solleciti per spese condominiali. Le azioni legali avviate secondo quanto previsto dal contratto di servizio, ad eccezione degli atti di competenza della Pretura di Pavullo, causa distanza, e di isolati casi che prevedono il ricorso a legali esterni per motivi di continuità, sono direttamente approntate dal servizio legale interno.

L'evoluzione del fenomeno monitorato attraverso gli indicatori gestionali e di performance, con riferimento agli anni passati, consente di verificare una tendenza a effettuare minori azioni legali che sono state n.92 quelle complessivamente aperte rispetto alle 128 del 2009, a favore del tentativo di trovare con gli utenti accordi per la rateizzazione del debito (n. 173 nel 2010).

Si conferma la fermezza nell'operato attraverso il ricorso, nei casi estremi, allo sfratto con l'uso della forza pubblica. Infatti il numero degli **sfratti** portati ad esecuzione forzata nel 2010 è stato di n. **24**. Si conferma un numero elevato (n. 28 nel 2009, n. 15 nel 2008, n. 19 nel 2007) ma occorre considerare che gli sfratti, seppur eseguiti nel 2010, 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 ha determinato, la richiesta di sospensione dell'esecutività di numerosi sfratti, ciò causando un notevole accumulo di morosità non saldata.

Gli insoluti per soli canoni riproposti per l'anno 2010 sono di Euro 1.328.299 leggermente in calo rispetto all'anno precedente, ma valore sempre alto dovuto al protrarsi delle difficili condizioni lavorative presenti nella realtà provinciale nonché nazionale, nonostante ACER abbia recuperato circa il 20 % in più rispetto al 2009.

<b>MOROSITA' CANONI CONSOLIDATA</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Canoni fatturati	10.935.568	11.103.336	11.991.730	12.634.379	12.094.276
% aumento canoni		1,53	8,00	5,36	-4,27
Valore della morosità al 31 dicembre	1.205.320	1.241.535	1.562.553	2.333.433	2.654.485
Morosità annua	806.019	802.832	1.045.036	1.564.419	1.328.299
% morosità su anno	7,37	7,23	8,71	12,38	10,98
% aumento mor. annua		-0,4	1,49	3,67	-1,40
Morosità consolidata	399.301	438.703	517.517	769.014	1.326.186
Morosità recuperata		766.617	724.018	793.539	1.007.247
% morosità recuperata		36,40	41,68	49,22	56,83

Sul volume totale dei canoni fatturati nei 5 anni di gestione l'importo residuo della morosità si attesta su circa il 5 %.

### **Autogestioni e condomini**

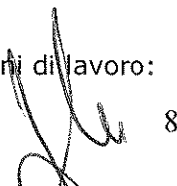
Vi è stato un forte impegno per dare risposte positive alle richieste di prendere in gestione diretta alcuni condomini anche con rilevanti problematiche sociali.

E' continuata nel corso dell'anno 2010 l'attività di sostegno nei confronti delle Autogestioni supportandone l'attività con il coinvolgimento dei Presidenti delle Autogestioni, di Complesso, ed i diversi componenti degli organi delle Autogestioni.

Per 66 fabbricati (432 alloggi) è proseguita la consulenza garantendo, di fatto, la funzionalità stessa delle Autogestioni. E' proseguita altresì la gestione diretta della parte amministrativa per n. 836 alloggi totalmente in locazione.

<b>DATI</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
numero alloggi nelle gestioni condominiali dirette	681	458	518	528	778	836
numero alloggi nel supporto alle autogestioni condominiali-	528	528	528	409	334	432
n. assemblee di condominio seguite	55	75	125	102	117	151
n. Condomini in gestione da terzi (comprensivo delle autogestioni non convenzionate)	554	559	565	577	536	548

L'attività, nel corso dell'anno 2010 si è svolta come sempre nelle seguenti direzioni di lavoro:



- Incontri e colloqui con i Presidenti delle Autogestioni, verifica contabile degli elaborati di bilancio (consuntivo e preventivo), emissione di pareri, partecipazione alle assemblee (151 annuali), compilazione quadri AC per le autogestioni in convenzione inviati da Acer in via telematica, ricevimento degli utenti, per comporre situazioni di difficile rapporto interpersonale ed eventuale indirizzo al centro per la mediazione dei conflitti,
- emissione solleciti per morosità spese condominiali (n. 1.845 lettere di sollecito e n. 1.359 pratiche di liquidazione);
- Evasione di n. 124 pratiche di ricongiungimento familiare, carta di soggiorno, contratto di soggiorno, dichiarazione sostitutiva idoneità alloggio.
- Emesse 144 diffide al rispetto dei Regolamenti ERP pena la risoluzione del contratto di locazione

Come è possibile vedere dalla seguente tabella relativa al triennio scorso il carico di lavoro per gli insoluti condominiali è aumentato notevolmente.

Anno	2008	2009	2010
Solleciti per morosità	1229	1696	1845
Pagamenti effettuati a seguito solleciti	354	422	531
Pratiche di liquidazione	889	1191	1359
Anticipo ACER spese condominiali	€ 296.708	€ 391.062	€ 460239

### **Attività riguardanti il disagio sociale e la gestione dei conflitti**

Il 2010 ha visto 88 utenti seguiti di cui 43 nel Comune di Modena e 45 in provincia. Ai casi singoli vanno aggiunti 4 interventi su fabbricati in cui si è attivato un intervento collettivo che coinvolge tutti gli utenti in realtà ove si erano sviluppate conflittualità condominiali; in particolare è stata strutturata un'attività di "formazione" condominiale" a sostegno della convivenza che è stata riproposta in altri 5 fabbricati (Modena, S.Possidonio, Bomporto e Sassuolo ) anche grazie ad una sperimentazione di attività di mediazione condominiale su edifici con numerosi alloggi ERP; sono state impostate e attuate modalità innovative per l'accompagnamento all'abitare degli inquilini ERP compresa l'impostazione di una "Scuola di Condominio" per ricomporre situazioni critiche.

A Sassuolo si è intervenuti in due complessi "tristemente famosi" in passato per degrado e presenza di microcriminalità: Largo Collodi e "il Serpentone" di via Respighi. Accanto ad importanti interventi di manutenzione straordinaria dei fabbricati si è provveduto ad attuare attività di educazione alla vita condominiale con oltre 20 assemblee di scala e alla gestione da parte di ACER (gestione diretta al Serpentone , autogestione assistita in Largo Collodi) delle parti comuni con il coinvolgimento di tutti gli assegnatari. Attivati anche interventi di animazione, mediazione e portierato sociale al Serpentone in collaborazione con AUSER, Coop Caleidos e SKA Sicura che ha portato a salto di qualità significativa della vivibilità nei fabbricati e rioni interessati.

E' proseguita, consolidandosi, la collaborazione con Punto d'Accordo (il Servizio per la gestione dei conflitti del Comune di Modena); è stata stipulata una convenzione con alcune cooperative sociali ("Mediando" - "Caleidos" - "Libellula") per attività sperimentali di mediazione sociali in condomini che presentano criticità.

Nel corso del Seminario organizzato da ACER il 9 novembre dal titolo "Dal condominio alla comunità" sono state presentate le positive esperienze realizzate

Le Assistenti Sociali con le quali si è collaborato nella gestione delle varie situazioni sono state complessivamente per tutti i comuni, 43. Importante da segnalare e' stata l'organizzazione della Festa Europea dei Vicini con l'adesione di Acer al circuito nazionale, che ha comportato la realizzazione di 17 eventi in altrettanti fabbricati a Modena e Provincia.

E' proseguita l'esperienza compiuta sul fabbricato di via Tignale del Garda (100 alloggi) con il coinvolgimento degli studenti dell'Istituto d'arte Venturi per la realizzazione di un murales avente a tema l'integrazione, nonché l'apertura di uno sportello ogni 15 gg.



E' stata predisposta la stampa dei regolamenti comunali per l'uso degli alloggi ERP a cui è stata associata un'utile guida ai diritti e doveri degli utenti ERP

E' stata rinnovata la sala di ricevimento URP al fine di garantire una migliore accoglienza per l'utenza e una maggiore sicurezza per gli operatori.

### **Servizio complementare: Agenzia Sociale per l'affitto garantito**

E' proseguita l'attività di gestione nei confronti dei contratti attivi stipulati su mandato dei Comuni di Carpi, Campogalliano, Novi di Modena, Soliera, mentre è stata sospesa l'attività relativa alla ricerca di alloggi privati da cedere in locazione a canone concordato.

Nel corso dell'anno 2010 sono stati sottoscritti 2 contratti di locazione fra proprietari ed inquilini con nostra firma di garanzia in appendice agli atti. I contratti in totale stipulati dall'inizio del protocollo nel 2004 sono stati 85.

E' stato avviato analogo progetto per il Comune di Castelfranco Emilia che ha comportato su una ventina di alloggi esaminati alla sottoscrizione di 2 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)

### **Interventi di qualificazione Patrimonio di proprietà ACER**

E' stata attuata la ristrutturazione di 33 alloggi resi disponibili, soprattutto nell'ottica di adeguamento degli spazi destinati ai servizi e degli impianti. Il canone concordato ai sensi della Legge 431/98, consente un ripiano dei costi in tempi accettabili. La spesa sostenuta di per la manutenzione ordinaria corrente dei 594 alloggi di proprietà ACER e relative parti comuni è stata Euro 380.866,33. E' stato completato il progetto di riqualificazione dell'area cortiliva del complesso Menotti-Ricci-Reiter-Misley.

### **Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria 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 un consistente dispendio di energie volte all'ascolto ed alla 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.) 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. Sarà possibile implementare così 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..



## Condomini

Un altro aspetto importante dell'attività manutentiva riguarda i condomini, in particolar modo quelli a proprietà mista pubblica e privata, dove le diverse esigenze e disponibilità di risorse rendono faticosa la pianificazione e l'attuazione degli interventi, sia ordinari che straordinari. Nel 2010 si sono affrontate alcune tematiche specifiche elaborando modulistiche mirate per favorire le richieste degli utenti relativamente alla 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.

### Presenza sul territorio

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.

## **Attività svolta**

Sinteticamente a consuntivo preme evidenziare i seguenti aspetti: sotto il profilo manutentivo, nel corso del 2010, rispetto al budget autorizzato (23 Euro/alloggio/mese) di Euro 2.278.819 per un totale di 6.923 alloggi gestiti, la spesa realmente effettuata ammonta ad € 2.012.056.

La distribuzione territoriale degli interventi realizzati per singolo Comune è specificata nel report annuale per gli Enti convenzionati allegato alla presente relazione e trasmessa ufficialmente ai Comuni.

Rappresentazione dell'attività relativa agli alloggi di risulta: situazione al 31/12/2010

<b>Tipologia</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Alloggi vuoti riconsegnati per il ripristino	366	402	362	527	454	404
Alloggi ripristinati e dati in disponibilità ai Comuni	337	382	305	366	423	414

Dall'analisi dei dati emerge che nel 2010 è ulteriormente migliorato il rapporto tra alloggi riconsegnati per il ripristino e alloggi ridati in disponibilità ai Comuni per nuove segnalazioni dopo il ripristino, a testimoniare l'impegno speso su questa attività.

Al 31/12/2010 risultavano 164 alloggi ripristinati e dati disponibili ai Comuni per l'assegnazione, 140 in corso di manutenzione, 187 sfitti, ma non inutilizzabili perché inseriti in programmi/progetti di ristrutturazione, 1 per pratiche legali in corso, 9 alloggi inseriti in piani di vendita e 36 tenuti fermi per diversi motivi come permutate, accorpamenti, cambi, ecc..

Come già riportato in premessa 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 3 milioni di euro .

Preme in questa sede precisare anche l'impegno profuso per l'avvio , del piano straordinario di manutenzione degli alloggi vuoti, finanziato dall'art. 21 D.L. 159/2007 per un numero consistente di alloggi mediante anticipazioni di ACER e dei proventi da canoni, nell'attesa di sviluppare l'iter amministrativo per la riscossione delle risorse nazionali e regionali.

L'attività legata ad interventi straordinari (ad esempio installazione di impianti ascensore, sistemazione esterna dei fabbricati, ecc.), nei fabbricati di sola proprietà pubblica ha stimolato un interesse da parte dei proprietari privati in condomini misti che ha consentito di sviluppare contatti propedeutici alla definizione di proposte di programmi di investimento da autorizzarsi da parte dei Comuni interessati.

### **Interventi di qualificazione su patrimonio ex Demanio**

Le opere di ristrutturazione, di manutenzione straordinaria e di adeguamento impiantistico degli alloggi maggiormente degradati sono stati finanziati per Euro 120.889 con i proventi delle vendite di alloggi riguardanti il medesimo patrimonio per rifacimento di marciapiedi, realizzazione di n. 12 impianti di riscaldamento. La manutenzione ordinaria degli alloggi e delle relative pertinenze è stata finanziata da canoni per 88.235 Euro.

Nel 2010 sono stati fatti i seguenti interventi: realizzazione di marciapiedi in due edifici, ripristino balconi in un edificio a 12 alloggi, inserimento impianto di riscaldamento in 12 alloggi abitati.

Uno studio specifico è stato condotto sui fabbricati ex demanio per definirne le esigenze di manutenzione e il relativo costo preventivato pari a € 2.407.500, 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.

### **Programmi 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 già 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 i 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".

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 ed Euro 5.553.942).

Alla fine del 2010 risultano lavori realizzati per € 7.029.666. Nel corso del 2010 si è 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.

### **Politiche patrimoniali**

Come Piani di vendita alloggi ERP è stata data attuazione ai seguenti:

- a) per il comune di Pavullo alienazione di 3 alloggi i cui proventi saranno riutilizzati per riqualificare il patrimonio,
- b) per la provincia di Modena alienazione di n. 2 alloggi i cui proventi saranno utilizzati per Via dello Zodiaco
- c) per il Comune di Nonantola alienazione di n.2 alloggi i cui proventi saranno destinati al recupero alloggi E.r.p.

Bando di vendita e cessione del lotto di proprietà ACER sito a Villanova di Modena, acquisto di un alloggio a Camposanto destinato a locazione a canone concordato, permuta area fabbricabile a Fiorano, funzionale alla realizzazione di palazzina erp.

### **ATTIVITA' EDILIZIA**

Sostanzialmente sono stati rispettati gli impegni assunti in fase di preventivo. La struttura ha lavorato seguendo l'indirizzo dato dal bilancio preventivo ma non ha potuto raggiungere in

pieno gli obiettivi prefissati in ragione della sospensione delle attività per le ragioni richiamate in premessa.

Vi è stata costante attenzione nella riduzione degli incarichi esterni grazie anche alla struttura tecnica di progettazione che è in grado di offrire, con le professionalità già presenti e consolidate, progettazione architettonica, strutturale, impianti idrici, di riscaldamento ed elettrici, sicurezza dei cantieri e attività di rilievo strumentale, nonché certificazioni in campo elettrico, acustico, igrotermico ed energetico, raggiungendo così una visione organica e globale in campo residenziale.

Anche per il 2010 si rilevano le difficoltà nell'attuazione annuale di processi pianificati a causa di variabili esterne, imponderabili, che inficiano i tempi previsti di esecuzione.

Le competenze tecniche ammontano ad Euro 364.508.

Rispetto al preventivo 2010 alcuni interventi sono tuttora sospesi in ragione della mancanza degli strumenti tecnici di attuazione e/o definitivamente rilocalizzati in ragione di esigenze urbane espresse dai singoli comuni e altri sono stati assoggettati alle procedure di autorizzazione della Sovrintendenza dei Beni Artistici e Architettonici della Regione Emilia-Romagna.

**Attività in campo energetico:** ACER conferma l'impegno per il risparmio energetico ed ha progettato e realizzato un tetto fotovoltaico sul capannone di proprietà ove ha sede il magazzino e due interventi con l'inserimento di pannelli fotovoltaici su fabbricati messi a disposizione dal Comune di Fiorano; i tecnici hanno poi sviluppato come sperimentazione una ipotesi di intervento sugli edifici pubblici del Comune di Modena calcolando i costi per la riqualificazione energetica con cappotti isolanti, parzialmente finanziabili con i ricavi da installazione di tetti fotovoltaici. Lo studio giudicato interessante dal Settore Ambiente del Comune è fermo in attesa dell'evoluzione degli incentivi nazionali per una sua messa a punto. L'attività dell'area tecnica è articolata in :

#### **a. attività di progettazione**

Il 2010 è caratterizzato da una attività di progettazione per conto terzi affrontando tematiche inerenti i modelli abitativi residenziali: anziani, studenti, lavoratori oltre alla residenza tradizionale.

In particolare si riconferma l'importanza, per dimensione strutturale, diversità dalle destinazioni d'uso residenziali ed economica, la compartecipazione al contratto di quartiere II° attuato dal Comune di Modena dove Acer ha costituito, fra l'altro, il referente tecnico di progettazione.

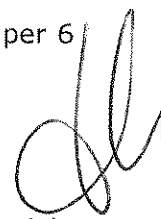
Gli interventi di progettazione più significativi, per soggetto committente e per tema sono:

- progettazione esecutiva e indizione gara di appalto per la realizzazione di un fabbricato per complessivi 7 alloggi, ex caserma carabinieri, per conto del Comune di **Castelnuovo** da adibire ad un'utenza anziana,
- progettazione di una palazzina per 16 alloggi via **Bazzini** a Modena,
- Progettazione per palazzina di 18 alloggi nel Comune di **Fiorano**,
- completamento progettazione esecutiva del recupero comparto **Fossamonda** a Modena per 14 alloggi,
- per il Comune di **Camposanto** si è proceduto in convenzione a progettare e a bandire lavori di recupero di tre alloggi finanziati in parte dalla regione con il programma Contratto di quartiere II,
- progettazione preliminare definitiva in **Sassuolo** via Torino 12 alloggi,
- completamento progettazione palazzina 12 alloggi a **Pavullo** ed esperimento gara di appalto,
- completamento progettazione palazzina per edilizia convenzionata 12 alloggi a **Mirandola**,
- per **Castelfranco Emilia** si è avviato il progetto per il recupero di 25 alloggi in via Tarozzi - via Zanasi,
- per il Comune di **Serramazzoni** si è progettato il recupero di una palazzina in sasso per 6 alloggi,
- per il Comune di **Fiumalbo** si è avviato il progetto per il recupero di 3 alloggi.

#### **b. cantieri in progress**

I cantieri edilizi aperti, sono di seguito elencati:

- costruzione palazzina 11 alloggi a Savignano (sospesi i lavori per inadempienza contrattuale)



- costruzione una palazzina 14 alloggi a Fiorano,
- recupero 5 alloggi (1° stralcio) ex scuola Pozza di Maranello,
- lavori per il Comune di Carpi di recupero edilizio per 6 alloggi in località S.Croce,
- recupero di 5 alloggi a Spilamberto ex ospedale S. Maria.

Viene nella sostanza riconosciuto alla nostra azienda un elevato livello di capacità operativa e propositiva, e ciò costituisce una opportunità importante per attribuire ulteriori spunti di qualificazione ad Acer a vantaggio del sistema ERP che si estendono anche ai servizi di ingegneria per i quali l'azienda è dotata di ottime professionalità organizzate in un gioco di squadra che consentono di offrire il prodotto completo.

Si evidenzia che si sta realizzando con una tecnologia in legno innovativa, una palazzina a Castelnuovo per un'utenza anziana.

### **Attuazione del Contratto di Quartiere II° per il recupero del condominio ERRENORD - Modena-**

Si riconferma l'importanza, per dimensione strutturale, diversità dalle destinazioni d'uso residenziali, ed economica, la compartecipazione al contratto di quartiere II° attuato dal Comune di Modena dove Acer ha costituito, il referente tecnico di progettazione.

CambiaMo s.p.a. di Modena, società di trasformazione urbana partecipata dal Comune di Modena e da Acer con quote rispettivamente del 64% e del 36 % del capitale sociale, è ora operativa. Come è noto, essa è stata costituita appositamente per la realizzazione del citato Contratto di Quartiere II RNORD di Modena che prevede la riqualificazione urbana edilizia ed il ripristino delle condizioni di sicurezza sociale nei fabbricati di via Attiraglio n. 7 e via Canaletto n. 21 e zone limitrofe. Al fine di dare avvio alle attività di recupero, sono stati effettuati a fine 2009 i conferimenti patrimoniali dei due soci (Acer e Comune di Modena) con l'incremento di capitale sociale che, per quanto riguarda Acer.

Nel corso del 2010 si è proceduto alla progettazione esecutiva del recupero del complesso edilizio **RNord** formato dalle seguenti funzioni: recupero di 45 alloggi di proprietà di ASM srl, residenza universitaria di tipo alberghiero, sede Croce Rossa Italiana, spazi per attività psico-fisiche, sala pubblica, sede di Modena Formazione, recupero urbanistico degli spazi di pertinenza, parcheggi pubblici e privati. Nonché all'esecuzione di alcuni lavori, quali spazi per attività psico-fisica e sede CRI.

### **Area ex Poste, Stazione FFSS**

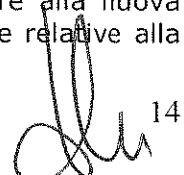
Nell'ambito del programma di riqualificazione urbana è stato progettato il punto d'accordo di mediazione sociale per conto del Comune di Modena.

### **ORGANIZZAZIONE AZIENDALE**

- Con l'approvazione della revisione del Documento di previsione e prevenzione dei rischi aziendali si è dato l'avvio ad una serie di interventi di adeguamento ai contenuti del documento stesso in osservanza alla L.81/2008.
- Sono state avviate attività comuni con le ACER di Parma Piacenza e Reggio Emilia (corsi di formazione, adempimenti di cui alla D Lgs 231/01, scambio diverse professionalità all'interno delle quattro ACER).
- L'acquisizione della competenza come certificatori energetici abilitati da parte di funzionari ACER ha consentito di svolgere alcune certificazioni di edifici pubblici a Modena e di acquisire l'inserimento di tale qualifica nel certificato SINCERT 2009 ai sensi della ISO 9001.
- Nell'ottica di semplificazione e ottimizzazione dei costi interni per l'acquisizione dei beni e servizi si è proceduto realizzare un albo fornitori a cui attingere per servizi d'uso dell'azienda qualora gli importi consentano di procedere a trattativa privata.

### **Sviluppo informatica aziendale**

E' stato svolto un significativo lavoro interno di miglioramento del sistema informatico Copernico, (ora Abitare) quale strumento informatico gestionale del servizio Acer; il nuovo applicativo mantiene e amplia le funzionalità presenti nel precedente. In modo particolare sono state svolte le attività di analisi per lo sviluppo di funzionalità per ottemperare alla nuova normativa sulla sicurezza Lg 94/2009; sono state introdotte nuove reportistiche relative alla





gestione condominiale e modificate lettere a seguito dell'approvazione, da parte di Acer, del Codice Etico.

Prosegue l'attività di supporto ai vari uffici ed elaborazione di dati necessari, per esempio, per il calcolo dell'Ici, la spedizione delle lettere per la richiesta delle Dsu agli utenti, l'erogazione del fondo per l'affitto.

E' stata svolta la necessaria attività per l'aggiornamento e mantenimento del Documento programmatico della Sicurezza del 2010.

Ugualmente è continuato il percorso di mantenimento del sistema Events di controllo di gestione dell'attività istituzionale; in tal senso il sistema Events racchiude e ricomprende, per la gestione del servizio tecnico, aspetti di controllo del carico di lavoro e di pianificazione correlati alle risorse economiche ed umane messe in campo.

Ad alcuni figure, in via sperimentale, è stata attivata e configurata la possibilità di inviare posta (telegrammi, raccomandate..) direttamente dalla propria postazione

Per ciò che concerne l'utilizzo di Infocasa, software per l'interrogazione, ricerca e controllo, da parte dei singoli comuni, dei dati di loro competenza, è stato fornito agli utilizzatori una guida per supplire alle lacune sull'utilizzo del sistema. Da segnalare che permangono tuttavia numerose richieste telefoniche di dati.

Nell'ambito del rinnovo dell'area di ricevimento del pubblico è stato predisposto, installato e configurato il sistema regola-coda, e sono in corso attività di analisi e modifiche finalizzate al miglioramento dell'applicativo; è stato aggiornato e ampliato l'hardware disponibile per la stampa.

Si è supportato l'ufficio condomini nell'attività di approvvigionamento di software per la gestione condominiale.

E' proseguita l'attività di manutenzione e aggiornamento del sito aziendale.

E' stato aggiornato l'applicativo per la gestione della posta elettronica, con conseguente migrazione dal vecchio al nuovo sistema.

Nel corso del secondo semestre del 2010 è stata svolta una attività per l'avvio della conservazione sostitutiva dei documenti e alla gestione documentale che dovrebbero portare a benefici su costi di carta, toner e tempi di ricerca dei documenti con investimenti ripagati in pochi anni.

Per quanto riguarda l'hardware presente in azienda, nell'arco di tutto il 2010, è continuata l'attività di aggiornamento e adeguamento di Pc, monitor e stampanti; continua attività per l'adeguamento delle postazioni alle normative di sicurezza (626/94) e la sostituzione di alcune postazioni a fronte delle sempre crescenti risorse d'elaborazione richieste degli applicativi. E' stata potenziata la sala macchine aumentando la capacità di elaborazione del server dei dati. Sono stati acquistati nuovi gruppi di continuità per garantire il servizio di caselle vocali e VOIP.

### **Politiche del personale**

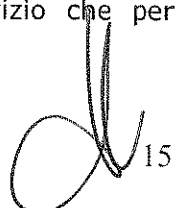
Il consolidato buon rapporto tra l'RSU e l'Amministrazione ha permesso, come previsto dal CCNL Federcasa all'art. 20, sia la sigla dell'accordo in data 19/03/2010 per l'ampliamento della quota percentuale dei lavoratori a tempo determinato sia un accordo, ai sensi del D.Lgs. 368/01 art. 5 comma 4 bis, per la "deroga assistita" di un contratto a tempo determinato fino al 31/12/2010.

E' stato consolidato il nuovo metodo introdotto dalla normativa per la gestione del personale "libro unico del lavoro" e questo ha consentito all'addetta del personale di confermare gli adempimenti e gli obiettivi nelle politiche del personale, rispettando mensilmente le scadenze di Legge.

Oltre all'introduzione del Libro unico del lavoro, si è proceduto all'attivazione della trasmissione dati Inps tramite l'Uniemens relativo alla comunicazione mensile dei dati per i tempi determinati e dei collaboratori/amministratori nonché di tutte le ulteriori novità previste dalle norme fiscali e previdenziali.( F24).

E' stata inoltre perfezionata la pratica di trasmissione mensile della DMA all' Inpdap che serve per la creazione della banca dati previdenziale presso la cassa CPDEL.

Preme evidenziare alcuni momenti significativi del lavoro svolto in favore degli organi istituzionali e del personale, il conteggio e l'erogazione della produttività 2009, l'istruzione e la regolarizzazione di diverse pratiche pensionistiche sia per lavoratori in servizio che per lavoratori già cessati.



15

Durante l'anno si è dato corso a selezioni esterne per sostituzioni per maternità, per tempi determinati, interinali ed interne, per stabilizzazioni oltre alla proroghe per contratti a tempi determinati nei limiti di legge.

Sono state regolarizzate richieste da parte dell'agenzia delle entrate.

Inoltre è stata applicata la detassazione dello straordinario 2009/2010 a seguito delle circolari emesse dall'agenzia delle entrate ed è stato accertato che l'Azienda può effettuare ai dipendenti la tassazione sostitutiva del 10% sia per il premio di produttività che per lo straordinario in quanto somme erogate a titolo di incremento della produttività.

Resta ancora in sospeso l'eventuale trasferimento del Tfr al fondo di tesoreria Inps e la questione dei contributi minori, in attesa di risposta.

E' proseguita l'indagine interna sul clima aziendale.

## **RAPPORTI CON LE SOCIETA' CONTROLLATE E COLLEGATE**

I rapporti in essere al 31/12/2010 sono di seguito evidenziati:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali	
CambiaMO spa	Euro 897.327	-	-	
ASM srl	Euro 74.315	-	Euro 41.298	

## **AZIONE 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 DINANZIARI**

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 del 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; in particolare ha realizzato un risanamento del tetto in eternit del magazzino aziendale inserendo nella nuova copertura

un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Nella propria sede centrale ha provveduto alla sostituzione degli infissi esterni con l'inserimento di serramenti a risparmio energetico.

Viene confermato l'utilizzo di carta riciclata per i nostri documenti e la raccolta differenziata di plastica e carta negli uffici. Nel febbraio 2009 ACER ha aderito alla campagna di sensibilizzazione "M'illumino di meno" realizzando una guida al risparmio energetico in ufficio distribuita al personale. 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. E' stato stampato un documento in distribuzione a tutti gli inquilini "Manuale dell'utente ERP" nel quale è stato ampiamente affrontato il 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 un aggiornamento della formazione del personale in linea con le modifiche della legislazione vigente.

### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31.12.2010**

In adempimento di quanto disposto dal punto 5 art. 2428 c.c. si rileva che:

In data 21.04.2011 è stato presentato il bilancio finale di liquidazione della Società controllata Abitazione Sociale Modenese S.r.l. e ogni debito o credito che sorgerà in relazione alla sua precedente attività sarà imputata ad Acer.

Acquisto di 2 uffici pubblici ed una autorimessa di proprietà della Provincia di Modena in via Gramsci 10 - Attiraglio 23 da adibire ad alloggi Ers.

### **Evoluzione prevedibile della gestione per l'esercizio 2010**

In data 19.01.2011 con delibera n.2 è stato approvato il Bilancio Preventivo 2011, presentato ed approvato dalla Conferenza degli Enti in data 14.02.2011, che conferma una sostanziale stabilità, rispetto all'esercizio 2010, nell'attività dell'azienda e nel risultato economico finale.

Signori membri della Conferenza degli Enti,

la presente relazione, supportata dai rapporti delle attività, uno relativo al periodo 2005-2010 e l'altro con i dati di dettaglio per ogni singolo comune relativi al solo 2010, dalla nota tecnica integrativa e dalle positive relazioni del Collegio dei Revisori e dalle Società di Revisione del bilancio, vi evidenzia con chiarezza e precisione la situazione economico-patrimoniale e l'utile conseguito dall'azienda, nonché le rendicontazioni per singolo Comune e per l'Amministrazione Provinciale, che in questa sede vengono esposte in modo sinottico.

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 2010 e le relazioni che lo accompagnano.

#### Il Consiglio d'Amministrazione:

Vito Tedeschini	Presidente
William Zaccarelli	Vice Presidente
Francesco Montieri	Membro



Allegato 1

<b>Conto economico riclassificato</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>A. Valore della produzione</b>	<b>12.431.214</b>	<b>12.924.995</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.069.066	12.767.208
Altri ricavi e proventi	362.148	157.787
<b>B. Costi della produzione</b>	<b>8.712.824</b>	<b>9.341.735</b>
Prestazioni di servizi	8.291.383	9.046.052
Godimento di beni di terzi		
Altri costi d'esercizio	421.441	295.683
<b>C. Valore aggiunto - (A - B)</b>	<b>3.718.390</b>	<b>3.583.260</b>
<b>D. Costo del lavoro</b>	<b>3.248.205</b>	<b>3.075.703</b>
<b>E. Margine operativo lordo - EBITDA (C - D)</b>	<b>470.185</b>	<b>507.557</b>
<b>F. Ammortamenti ed accantonamenti</b>	<b>274.239</b>	<b>167.114</b>
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	31.410	40.487
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	142.829	126.627
Accantonamenti per rischi		
Accantonamento per svalutazione crediti	100.000	
<b>G. Risultato operativo - EBIT (E - F)</b>	<b>195.946</b>	<b>340.443</b>
H. Proventi (oneri) finanziari netti	434.681	742.488
<b>I. Risultato della gestione ordinaria (G + H)</b>	<b>630.627</b>	<b>1.082.931</b>
L. Rettifiche di attività finanziarie	0	(95.400)
<b>M. Risultato prima delle imposte - (I + L)</b>	<b>630.627</b>	<b>987.531</b>
N. Imposte sul reddito	448.094	434.047
<b>O. Utile (perdita) netto dell'esercizio - (M - N)</b>	<b>182.533</b>	<b>553.484</b>



<b>Stato patrimoniale riclassificato</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Immobilizzazioni immateriali	30.108	28.668
Immobilizzazioni materiali	3.200.885	2.007.041
Immobilizzazioni finanziarie	21.697.526	22.974.286
<b>Attivo Immobilizzato – (A)</b>	<b>24.928.519</b>	<b>25.009.995</b>
Crediti verso clienti	4.545.827	4.060.408
Crediti verso altri	8.944.688	9.452.023
Disponibilità liquide	9.103.546	5.936.763
Attività finanziarie	0	0
Ratei e risconti attivi	124.309	119.691
<b>Attività d’esercizio – (B)</b>	<b>22.718.370</b>	<b>19.568.885</b>
Acconti da clienti		
Debiti verso fornitori	962.586	760.180
Debiti tributari	93.066	112.705
Debiti verso controllate	0	0
Debiti verso istituti previdenziali	165.955	110.300
Debiti verso altri	20.575.266	28.766.858
Ratei e risconti passivi	75.292	52.226
<b>Passività d’esercizio – (C)</b>	<b>21.872.165</b>	<b>29.802.269</b>
<b>Capitale circolante netto – (D)=(B-C)</b>	<b>846.205</b>	<b>-10.233.384</b>
Trattamento di fine rapporto – (E)	1.392.927	1.295.692
Fondo rischi ed oneri – (F)	705.318	705.318
<b>Capitale investito netto – (H) = (A+D-E-F-G)</b>	<b>23.676.479</b>	<b>12.775.601</b>
Capitale sociale	11.943.411	11.389.926
Altre riserve	832.191	832.191
Utile d’esercizio	1.177.412	553.484
<b>Patrimonio netto – (H)</b>	<b>13.953.014</b>	<b>12.775.601</b>
Disponibilità liquide e attività finanziarie a breve termine	9.103.546	5.936.763
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>9.103.546</b>	<b>5.936.763</b>
<b>Mezzi propri ed posizione finanziaria netta (L) = (H + I)</b>	<b>23.056.560</b>	<b>18.712.364</b>

La Posizione Finanziaria Netta è stata determinata escludendo le poste finanziarie relative ai fondi derivanti da finanziamenti pubblici; e classificati nelle voci "Crediti per Gestione Speciale" e "Debiti per Gestione Speciale" e il debito finanziario verso Istituti di Credito, in quanto relativo a due contratti di mutuo, stipulati per conto di due Comuni e a questi ribaltati per l'intero importo.



Allegato 3

**Indici di redditività**

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
ROE	1,3%	4,3%
ROI	0,8%	2,7%
ROS	1,6%	2,6%

**Indici di liquidità**

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Indice di liquidità	1,0	0,7
Indice di disponibilità	0,6	0,5

**Indici di rotazione**

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Giorni di dilazione clienti	401	282
Giorni di dilazione fornitori	40	30

**Indici di struttura patrimoniale**

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Indice di indebitamento	0,39	0,32
Indice di copertura primario	0,6	0,5
Indice di copertura secondario	0,6	0,5



## **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 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.)**

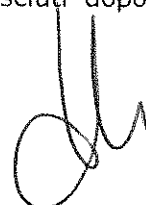
Il bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico d'esercizio e corrisponde alle scritture contabili ed è stato predisposto secondo la normativa vigente e con l'accordo, ove previsto, del Collegio Sindacale.

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.

#### **Criteri 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 scorporando 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.

Pur detenendo una partecipazione di controllo in Abitazione Sociale Modenese srl, la Società non ha predisposto il bilancio consolidato in quanto il consolidamento della controllante sarebbe stato irrilevante ai fini di una rappresentazione chiara, veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica e pertanto detta controllata è esclusa ai sensi dell'art. 28 D.Lgs. n. 127/1991

In ogni caso vengono fornite in nota integrativa le informazioni relative alla società controllata e alle collegate ed ai rapporti con esse intrattenuti.

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**

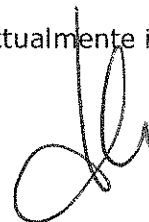
Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in forza in conformità alla Legge ed al contratto di lavoro vigente (art. 2424 bis c. 4 C.C.).

### **Ricavi ed i 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 2010 hanno subito le seguenti variazioni:

Valore al 1.1.2010	28.668
Variazioni in aumento	32.850
Variazioni in diminuzione	31.410
Valore al 31.12.2010	<b>30.108</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 1.1.2010	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.10
Aree non edificabili		14.972	0	0	14.972
Aree edificabili		5.414	407.980	0	413.394
Aree Edificate		600.579	0	0	600.579
<b>TOTALE TERRENI</b>		<b>620.965</b>	<b>407.980</b>	<b>0</b>	<b>1.028.945</b>
Immobili autorimesse	e	9.662.073	252.880	151.792	9.763.161
Immobili uso diretto		966.514	289.606	0	1.256.120
<b>TOTALE FABBRICATI</b>		<b>10.628.587</b>	<b>542.486</b>	<b>151.792</b>	<b>11.019.281</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>11.249.552</b>	<b>950.466</b>	<b>151.792</b>	<b>12.048.226</b>

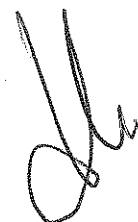
Le aree non edificabili non hanno subito modificazioni ed ammontano ad Euro 14.972.

La voce Aree Edificabili ammontava ad Euro 5.414,30 ed è stata incrementata di Euro 407.980 per l'acquisto di un'area edificabile in Fiorano via Poliziano portandosi ad Euro 413.394 .

Il valore delle aree edificate all' 1.1.2010 ammontava ad Euro 600.579 ed è rimasto invariato.

Gli immobili e le autorimesse ammontavano all'1.1.2010 ad Euro 9.662.073 ed hanno subito un incremento per l'acquisto di un alloggio a Camposanto attestandosi ad Euro 9.763.161.

Gli immobili ad uso diretto ammontavano ad Euro 966.514 e sono stati incrementati per lavori di manutenzione straordinaria portandosi ad Euro 1.256.120.



Le immobilizzazioni sono state ammortizzate nel modo seguente:

MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO: FABBRICATI				
	AL 1.1.2010	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.10
F.do immobili e autorimesse	9.145.518	22.647	0	9.168.165
F.do immobili strumentali	756.940	31.975	0	788.915
<b>TOTALE</b>	<b>9.902.458</b>	<b>54.622</b>	<b>0</b>	<b>9.957.080</b>

- ✓ il fondo ammortamento relativo agli immobili di proprietà ha subito un aumento di Euro 22.647 che rappresenta l'ammortamento dell'anno;
- ✓ il fondo ammortamento immobili strumentali - sede, magazzino, archivio- ha subito un aumento di Euro 31.975 relativo agli ammortamenti dell'esercizio.

Al 31 dicembre 2010 il valore netto delle immobilizzazioni rappresentate da immobili e terreni ammonta a Euro 2.091.146.

#### **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				
	AL 1.1.2010	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.2010
IMPIANTI E MACCH.	0	204.378	0	204.378
ATTREZ.IND.e COM.	116.269	4.687	0	120.956
MOBILI E ARREDI E MAC.ORD.UFF.	190.969	76.363	0	267.332
ATTREZZATURE ELETTR.	428.139	44.196	3.355	468.980
AUTOMEZZI	167.537	15.106	0	182.643
BENI INF. A Euro 516,46	136.845	10.857	139	147.563
<b>TOTALE</b>	<b>1.039.759</b>	<b>355.587</b>	<b>3.494</b>	<b>1.391.852</b>

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



MOVIMENTAZIONE F.DI AMM: IMPIANTI ,MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	AL 1.1.2010	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.2010
IMPIANTI E MACCH.	0	9.197	0	9.197
ATTREZ.IND. COMMERCIALI	102.034	15.173	0	117.207
MOBILI E ARREDI E MAC.ORD.UFF.	184.394	6.725	0	191.119
ATTREZZATURE ELETTR.D'UFFICIO	355.082	27.037	3.354	378.765
AUTOMEZZI	127.400	19.218	0	146.618
BENI INF.A Euro 516,46	136.845	10.857	139	147.563
<b>TOTALE</b>	<b>905.755</b>	<b>88.207</b>	<b>3.493</b>	<b>990.469</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 654.748 che all' 01.01.2010 ammontava a 690.221 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 ininfluenti sul totale della voce;
- Euro 708.355 che all'01.01.2010 ammontava a Euro 525.943, si riferisce allo stato d'avanzamento dei lavori di Acer autofinanziati.

### **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

#### **A) PARTECIPAZIONI**

Al 31.12.2010 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:

PARTECIPAZIONI	2010	2009	Variazione
Nuova Quasco srl	1.533	1.533	0
Federcasa	3.175	3.175	0
A.S.M. srl	0	0	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 2009, e relativa allo 0,45% del capitale sociale pari a Euro 341.037,59;

- partecipazione in Federcasa pari ad Eur 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 di controllo in Abitazione Sociale Modenese s.r.l. pari al 95,40% del capitale sociale della controllata: tale società ha presentato il bilancio finale di liquidazione ai soci in data 21.04.2011;

- 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:

DESCRIZIONE TITOLI	VALORE AL 31.12.10	TIPOLOGIA INVESTIMENTO	UTILE/PERDITA RILEVATE
Capitaliz. Unipol	1.143.971	Polizza a capitalizzazione annua	+16.880
Unipol Tariffa R02	1.714.174	Polizza a capitalizzazione annua	+57.967
Obbligaz.NIB CAP BX- Unicredit	0	Cedola	+102.172
Pioneer Investment	7.524.041	Gestione patrimoniale SGR	+165.922
(Bipiellelineaattiva) Aletti	1.560.634	Gestione patrimoniale SGR	-29.249
Obblig.Bei Traguardo	1.500.000	Cedola	+48.787
Bipielle Morgan Stanley	983.229	Investimento in Sicav	-3.555
Unipol Tariffa R03	515.274	Polizza a capitalizzazione annua	+15.274
Banca Generali RI.ALTO	2.000.000	Polizza a capitalizzazione annua	0
<b>Totale</b>	<b>16.941.323</b>		<b>+ 374.200</b>

Le variazioni più significative rispetto all'esercizio precedente, il cui valore era di Euro 18.218.083, sono relative al rimborso di titoli obbligazionari NIB CAB BX per Euro 4.000.000 - esposti a zero come valore al 31.12.2010 e contabilizzati le cedole ultime -, all'investimento in Unipol Tariffa R03 per Euro 500.000 e in Banca Generali per Euro 2.000.000.

Tali titoli sono classificati nell' attivo immobilizzato in quanto non vi e', 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>2010</b>	<b>2009</b>	<b>Variazione</b>
<b>Crediti v/utenti</b>	4.545.827	4.060.408	+ 485.419
<b>Crediti verso controllate</b>	74.315	0	+ 74.315
<b>Crediti per gestione speciale</b>	3.758.316	3.856.324	- 98.008
<b>Altri crediti</b>	5.081.943	5.456.642	- 374.699
<b>Crediti tributari</b>	30.114	139.057	- 108.943
<b>TOTALE</b>	<b>13.490.515</b>	<b>13.512.431</b>	<b>- 21.916</b>

### **CREDITI VERSO UTENTI**

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

	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>Variazione</b>
<b>Crediti verso clienti</b>	3.786.867	3.381.758	+ 405.109
<b>Fatture da emettere</b>	993.158	907.510	+ 85.648
<b>Note di accredito da ricevere</b>	86.905	1.386	+ 85.519
<b>Fondo svalutazione crediti</b>	-321.103	- 230.246	+ 9.143
<b>Totale</b>	<b>4.545.827</b>	<b>4.060.408</b>	<b>+ 585.419</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 01.01.2010</b>	<b>230.246</b>
<b>Accantonamento 2010</b>	100.000
<b>Utilizzo 2010</b>	9,143
<b>Saldo al 31.12.2010</b>	<b>321.103</b>

### **CREDITI VERSO CONTROLLATE**

La società controllata Abitazione Sociale Modenese s.r.l. ha un debito nei confronti di Acer pari ad Euro 74.315 a fronte delle operazioni di chiusura per la liquidazione della società.

### **CREDITI PER GESTIONE SPECIALE**

Al 31.12.10 il saldo di tale voce è pari ad Euro 3.758.316 (Euro 3.856.324 al 31.12.09) 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

*[Handwritten signature]* 28

alla Legge 457/78 per Euro 2.600.282 trovano corrispondenza nel passivo tra i debiti per gestione speciale e per Euro 1.158.034 tra i debiti verso i Comuni.

## **CREDITI VERSO ALTRI**

La voce crediti verso altri ammonta al 31.12.2010 ad Euro 5.081.943 ed evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 374.699. La composizione degli altri crediti si riepiloga nella tabella seguente:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>Variazione</b>
Crediti verso cessionari alloggi e mutuatari Lg 560/93	46.745	76.420	- 29.675
Anticipazioni diverse per lavori	2.069.238	2.222.098	- 152.860
Credito INAIL/CPDEL	4.539	4.784	- 245
Crediti per gestione alloggi	384.295	501.963	-117.668
Crediti diversi	2.577.126	2.651.377	- 74.251
<b>Totale</b>	<b>5.081.943</b>	<b>5.456.642</b>	<b>- 374.699</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 31.12.2010 ammontano ad Euro 46.745.

### **Anticipazioni diverse per lavori**

Al 31.12.2010 Acer ha anticipato Euro 1.738.597 per lavori di manutenzione straordinaria su patrimonio Erp finanziati dalla Regione con Delibera del Consiglio Regionale n.501/93 nonché Euro 275.000 al Comune di Finale Emilia per acquisto di alloggi che saranno recuperati nei prossimi anni dai residui canoni del contratto di concessione in essere. Inoltre sono presenti anticipazioni su lavori finanziati dai Comuni per Euro 55.641.

### **Credito INAIL-CPDEL**

Al 31.12.2010 ammontano ad Euro 4.539.

### **Crediti per gestione alloggi**

Sono crediti che riguardano lavori di manutenzione sugli alloggi comunali in convenzione; al 31.12.2010 ammontano a Euro 384.295.

### **Crediti diversi**

Tale voce si riferisce principalmente ad Euro 1.797.229 per crediti verso il Comune di Finale Emilia e ad Euro 689.560 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	2010	2009	Variazione
Erario per IVA	30.114	12.141	+ 17.973
IRAP	0	126.186	- 126.186
IRES	5.409	0	+ 5.409
Crediti per imposta sostitutiva	0	730	- 730
<b>Totale</b>	<b>35.523</b>	<b>139.057</b>	<b>- 103.534</b>

## DISPONIBILITA' LIQUIDE

Al 31.12.10 ammonta a Euro 8.565.630, mentre al 31.12.2009 la disponibilità presso l'Unicredit Banca Spa, Istituto Tesoriere dell'Acer ammontava ad Euro 4.603.635.

Sono aperti anche altri conti correnti per :

- gestione telematica dei contratti di locazione con saldo di Euro 488.878 al 31.12.10; ammontava ad Euro 1.298.400 all'1.01.10;
- Viacard e Cartasì con saldo pari a Euro 8.358 al 31.12.10; ammontava ad Euro 12.611 all'1.01.10;
- Affitto Garantito al 31.12.10 ammonta a Euro 9.527; all'1.01.10 ammontava a Euro 20.924;
- carta prepagata con saldo al 31.12.2010 a Euro 77; all' 1.01.2010 era pari a Euro 1.193;
- Affitto Casa Garantito Castelfranco aperto nell'anno con saldo al 31.12.2010 pari ad Euro 31.076.

Pertanto il saldo al 31.12.10 ammonta a Euro 9.103.546.

## RATEI E RISCONTI ATTIVI

La voce "Ratei e Risconti attivi" al 31.12.2010 è pari ad Euro 124.309, al 31.12.2009 ammontava ad Euro 104.069.

Così composti:

- ratei attivi Euro 24.097 per interessi su titoli e contributo fotovoltaico;
- I risconti attivi ammontano ad Euro 100.212 e sono così costituiti:

Descrizione	2010	2009	Variazione
polizze assicurative	73.065	76.050	- 2.985
abbonamenti	692	237	+ 455
anticipo postale	1.948	175	+1.773
costi sistemi operativi	10.333	9.970	+ 363
altri	14.174	17.637	- 3.463
<b>Totale Risconti Attivi</b>	<b>100.212</b>	<b>104.069</b>	<b>3.857</b>


## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31.12.2010 ammonta a Euro 13.953.014 e, rispetto al 31.12.2009 risulta incrementato di Euro 1.177.412 pari all'utile dell'esercizio.

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

- Il fondo di dotazione al 31.12.2010 ammonta ad euro 11.943.411 risultato incrementato dell'utile dell'esercizio 2009;
- la riserva ordinaria statutaria al 31.12.2010 ammonta a Euro 742.211;





- la riserva straordinaria al 31.12.2010 è pari ad Euro 89.980;
- l'utile al 31.12.2010 ammonta a Euro 1.177.412.

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:

<b>Natura</b>	<b>Importo</b>	<b>Possibilità di utilizzo</b>	<b>Quota disponibile</b>
Fondo di dotazione	11.943.411	B	11.943.411
Riserva Statutaria	742.211	A B	742.211
Altre riserve	89.980	A B	89.980
*A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite			

#### **FONDI PER RISCHI E ONERI**

Il fondo rischi non è stato movimentato e presenta un saldo di Euro 705.318. Esso per altro 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:

<b>Saldo al 01.01.2010</b>		<b>1.295.692</b>
	Diminuzioni	Aumenti
Accantonamento 2010:		
Importo TFR		158.669
Rivalutazione		36.104
Imposta sostitutiva	4.015	
Utilizzo fondo per cessati, anticipazioni e previdenza integrativa	93.523	
<b>Fondo netto personale al 31.12.2010</b>		<b>1.392.927</b>

#### **MUTUI**

L'importo al 1.01.2010 ammontava ad Euro 2.548.163 al 31.12.2010 ammonta ad Euro 2.486.789 ed è composto da Euro 1.797.229 per il comune di Finale ed Euro 689.560 per il Comune di Campogalliano come già descritto in precedenza.

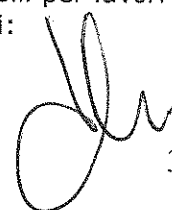
#### **DEBITI**

##### **DEBITI VERSO FORNITORI**

I debiti verso fornitori ammontavano a Euro 760.180 al 31.12.09 mentre al 31.12.2010 ammontano a Euro 962.586 registrando un aumento di Euro 202.406.

##### **DEBITI PER GESTIONE SPECIALE**

Sono pari a Euro 7.236.677 e rappresentano contributi in conto capitale disponibili per lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e sono così dettagliati:



<b>Descrizione</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>Variazione</b>
Finanziamenti Ig 457/78 e 560/93	2.600.282	2.695.147	- 94.865
Finanziamenti Legge 513 art.25	342.321	347.275	-4.954
Finanziamenti Legge 560/93	4.294.074	4.251.952	+ 42.122
<b>Totale</b>	<b>7.236.677</b>	<b>7.294.374</b>	<b>- 57.697</b>

L'importo suesposto di Euro 2.600.282 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 93.065 e si riferiscono:

<b>Descrizione</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>Variazione</b>
Ritenute d'acconto dipendenti	90.921	75.886	+ 15.035
Ritenute d'acconto autonomi	2.144	6.743	- 4.599
IVA	0	0	0
IRES	0	30.076	- 30.076
<b>Totale</b>	<b>93.065</b>	<b>112.705</b>	<b>- 19.640</b>

#### **DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE**

L'importo di Euro 165.955 è composto da oneri previdenziali relativi alle retribuzioni dipendenti del mese di dicembre 2010.

#### **ALTRI DEBITI**

L'importo degli altri debiti per complessivi Euro 20.575.266 è così dettagliato:

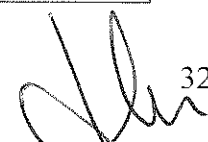
<b>Descrizione</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>Variazione</b>
Depositi cauzionali	2.237.420	2.196.834	+ 40.586
Debiti per gestione alloggi	1.116.997	1.215.884	- 98.887
Debiti diversi	7.598.256	5.146.277	+ 2.451.979
Debiti Comuni per residui concessioni	9.622.593	10.365.327	- 742.734
<b>Totale</b>	<b>20.575.266</b>	<b>18.924.322</b>	<b>+ 1.650.944</b>

I debiti per **depositi cauzionali** sono composti da Euro 2.201.318 relativi ai depositi versati dagli utenti, da Euro 25.932 relativi a depositi degli appaltatori e da Euro 10.170 per cauzioni della gestione di Affitto Garantito.

I debiti per **gestione alloggi** di Euro 1.116.997 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 7.598.256 è così dettagliato:

<b>Descrizione</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>Variazione</b>
Debiti verso i Comuni per L. 560/93	1.158.034	1.161.177	- 3.143
Debiti verso il personale dipendente	515.110	468.278	+ 46.832



Altri	3.257.434	840.916	+ 2.416.518
Debiti v. Comuni D.R.501	2.667.678	2.675.906	- 8.228
<b>Totale</b>	<b>7.598.256</b>	<b>5.146.277</b>	<b>2.451.979</b>

I debiti verso i Comuni per L. 560/93 di Euro 1.158.034 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 515.110 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 3.257.434 riguardano debitori diversi e principalmente anticipazioni per lavori dei Comuni.

I debiti verso Comuni per D.R.501/03 di Euro 2.667.678 rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione straordinaria su alloggi comunali.

L'importo dei debiti verso Comuni per residui da concessioni di Euro 9.622.593 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:

Descrizione	2010	2009	Variazione
conguaglio premi assicurativi	13.256	0	+ 13.256
Altri	3.075	718	+ 2.357
Interessi su depositi cauzionali	47.487	40.184	+ 7.303
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>63.818</b>	<b>40.902</b>	<b>+ 22.916</b>
Canoni vari	733	725	+ 8
Rimborsi vari	10.741	10.599	+ 142
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>11.474</b>	<b>11.324</b>	<b>+ 150</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>75.292</b>	<b>52.226</b>	<b>+ 23.066</b>

### NOTE SUL CONTO ECONOMICO

#### VALORE DELLA PRODUZIONE

Tale valore ammonta al 31.12.2010 ad Euro 12.431.213 come riepilogata nella tabella:

	2010	2009	Variazione
<b>RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI</b>			
Ricavi Canoni di locazione	10.773.135	11.248.865	-475.730
Ricavi amministaz.stabili	726.781	633.791	92.990
Ricavi manutenzione stabili	0	0	0
Ricavi attività edilizia	364.508	737.025	-372.517
Ricavi per concessioni	204.642	147.527	57.115
<b>TOTALE</b>	<b>12.069.066</b>	<b>12.767.208</b>	<b>-698.142</b>
<b>ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	<b>362.148</b>	<b>157.787</b>	<b>204.361</b>
<b>TOTALE</b>	<b>12.431.214</b>	<b>12.924.995</b>	<b>-493.781</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>2010</b>	<b>2009</b>	<b>Variazione</b>
Canoni all. ACER	1.432.234	1.425.577	+ 6.657
Canoni all. costruiti contrib. stato	356.821	383.760	- 26.939
Canoni negozi, autorim. e locali	333.987	357.985	- 23.998
Canoni all. e aut. in concessione	8.650.093	9.081.543	- 431.450
<b>TOTALE</b>	<b>10.773.135</b>	<b>11.248.865</b>	<b>- 475.730</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 204.361.

#### **COSTI DELLA PRODUZIONE**

Il costo della produzione nel 2009 ammontava a Euro 12.590.916 mentre al 2010 ammonta a Euro 12.135.267 con un decremento di Euro 455.649. 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 62.784 e registra una diminuzione di Euro 133 rispetto al 2009; si riferisce a cancelleria, riviste, giornali, pubblicazioni e carburante.

#### **COSTI PER SERVIZI**

Tale voce ammonta a Euro 8.228.599 e registra un decremento rispetto al 2008 di Euro 754.802.

Le voci più rilevanti sono:

<b>Descrizione</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>VARIAZIONE</b>
Costi generali	940.217	872.824	+ 67.393
Amm.ne stabili	259.664	221.289	+ 38.375
Manut. Stabili	2.757.926	3.569.090	- 811.164
Costi per int. edilizi	154.098	127.710	+ 26.388
Costi per concessioni	4.116.693	4.192.488	- 75.795
<b>TOTALE</b>	<b>8.228.599</b>	<b>8.983.401</b>	<b>- 754.803</b>

#### **COSTI DEL PERSONALE**

Il costo del personale ammonta a Euro 3.248.205 rispetto a Euro 3.075.703 del 2009.

L'aumento è stato causato da sostituzioni per maternità, da assunzioni a tempo determinato al Tecnico-Manutenitivo per rispondere alle nuove commesse e alla gestione del nuovo appalto di manutenzione, da passaggi di livello e da attribuzioni ad personam.

La voce è composta da:



<b>Descrizione</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>VARIAZIONE</b>
retribuzione e produttività	2.380.101	2.277.613	+ 102.488
contributi assist. e previd.	608.530	590.921	+ 17.609
accanton. al TFR, quiesc.	205.039	181.450	+ 23.589
altri oneri	54.535	25.719	+ 28.816
<b>TOTALE</b>	<b>3.248.205</b>	<b>3.075.703</b>	<b>+ 172.502</b>

Nel prospetto che segue si riportano i dati relativi al personale in forza al 31/12/10 che risulta essere di 69 unità rispetto alle 67 del 31/12/2009 di cui 12 a tempo determinato.

<b>QUALIFICA</b>	<b>N. DIPENDENTI 2010</b>	<b>N. DIPENDENTI 2009</b>	<b>Variazione</b>
Dirigenti contratto Federmanager	2	2	-
Area Quadri	5	5	-
Area A	27	27	-
Area B	33	31	+2
Area C	2	2	-
<b>TOTALE</b>	<b>69</b>	<b>67</b>	<b>+2</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 31.410; gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a Euro 142.829. La svalutazione dei crediti ammonta ad Euro 100.000.

#### **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

Tale posta di Euro 421.441 comprende:

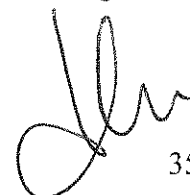
<b>Descrizione</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>VARIAZIONE</b>
Bollo e registro	342.374	211.902	+ 130.472
Iva indetraibile	0	90	- 90
Ici	46.426	44.172	+ 2.254
Altre imposte	5.967	14.386	- 8.419
Contributi associativi	26.451	29.337	- 2.886
Spese diverse	223	1.550	- 1.327
Minus. patrimoniali	0	609	-609
<b>TOTALE</b>	<b>421.441</b>	<b>302.046</b>	<b>+ 119.395</b>

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

I proventi finanziari nel 2009 ammontavano ad Euro 1.009.095; nel 2010 ammontano ad Euro 454.158 così composti: interessi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni Euro 577; interessi da titoli e quote di gestioni patrimoniali iscritti nelle immobilizzazioni Euro 425.317 e proventi diversi Euro 28.264 relativi a interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Gli interessi e gli oneri finanziari nel 2009 ammontavano ad Euro 266.607; nel 2010 ammontano ad Euro 19.477 relativi ad interessi verso altri composti da Euro 249 per interessi ed oneri diversi, da Euro 10.333 da interessi su depositi cauzionali e da interessi da gestioni patrimoniali per Euro 8.894.

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



Non ci sono svalutazioni nelle attività finanziarie.

## **PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**

### **PROVENTI STRAORDINARI**

I proventi straordinari nel 2009 ammontavano a Euro 42.693.

Nel 2010 ammontano ad Euro 1.172.368 e derivano da Euro 1.017.262 per plusvalenza patrimoniale da permuta, per Euro 10.939 per sopravvenienze attive e da interessi su mutui che ammontano ad Euro 144.167.

### **ONERI STRAORDINARI**

Ammontavano a Euro 36.330 nel 2009 mentre al 31.12.2010 ammontano a Euro 177.489 e derivano da sopravvenienze passive relative principalmente ad imputazioni di costi anni precedenti per Euro 32.887, da interessi su mutui che ammontano ad Euro 144.167 e da sanzioni per Euro 435.

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

Il loro importo è di Euro 448.094 di cui:

- ✓ Euro 306.962 per IRES;
- ✓ Euro 141.132 per IRAP.

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

### **UTILE D'ESERCIZIO**

Il risultato d'esercizio pari a Euro 1.177.412 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 101.557 e ai sindaci del Collegio dei Revisori per Euro 32.195.

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

- per prestazioni di servizi di revisione Euro 14.933.
- nessun compenso per servizi diversi dalla revisione.


### **RAPPORTI CON PARTI CORRELATE**

Acer Modena nell'esercizio 2010 ha intrattenuto rapporti commerciali e finanziari con parti correlate, individuate sulla base dell'art 2427 -22 bis del Codice Civile e relativi principi contabili di riferimento.

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 2009 :

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali	
CambiaMO spa	Euro 897.327	-	-	
ASM srl	Euro 74.315	-	Euro 41.298	

 36

Al 31.12.2010 i rapporti con la Società partecipata Cambiamo sono di natura commerciale e si riferiscono a fatture da emettere per compensi tecnici dell'anno e precedenti per Euro 897.327.

Al 31.12.2010 l'Ente ha crediti verso la controllata Abitazione Sociale Modenese S.r.l per Euro 74.315 e debiti per Euro 41.298 relativi ad operazioni effettuate per la liquidazione della società. Abitazione Sociale Modenese ha presentato il bilancio finale di liquidazione al 31.12.2010 ed ha ceduto ad Acer Modena i crediti verso gli utenti non riscossi, nonché tutte le pendenze con l'Agenzia delle Entrate ed ogni debito o credito futuro relativo alla sua attività.

## ALLEGATO 1

### PROSPETTO DEI MOVIMENTI DEL PATRIMONIO NETTO

	Fondo di dotazione	Riserva statutaria	Altre riserve	Utile d'Esercizio	Totale
<b>Valori al 31.12.2009</b>	<b>11.389.926</b>	<b>742.211</b>	<b>89.980</b>	<b>553.485</b>	<b>12.775.602</b>
Adeguamento valore immobili					
Altri movimenti					
Incremento patrimonio immobiliare					
Destinazione del risultato d'esercizio Alle riserve	553.485			-553.484	
<b>Risultato dell'esercizio</b>				<b>1.177.412</b>	<b>1.177.412</b>
<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>



<b>STATO PATRIMONIALE</b>		<b>2010</b>	<b>2009</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	30.108	28.668
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>30.108</b>	<b>28.668</b>
<b>II)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		
01)	Terreni	1.028.945	620.965
02)	Fabbricati	1.062.201	726.129
03)	Impianti e macchinari	195.181	0
04)	Attrezzature industriali e commerciali	3.750	14.236
05)	Mobili e arredi	76.213	6.575
06)	Attrezzature elettroniche d'ufficio	90.215	73.057
07)	Automezzi	36.025	40.136
08)	Altri beni	0	0
09)	Immobilizzazioni in corso e acconti	708.355	525.943
	Totale	<b>3.200.885</b>	<b>2.007.041</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	16.941.323	18.218.083
	Totale	<b>21.697.526</b>	<b>22.974.286</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>24.928.519</b>	<b>25.009.995</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	4.545.827	4.060.408
02)	Verso imprese controllate	0	0
03)	Verso imprese collegate	0	0
04)	Verso controllanti	0	0
05)	Per gestione speciale	3.758.316	3.856.324
06)	Verso altri	5.156.258	5.456.642
07)	Crediti tributari	30.114	139.057
	Totale	<b>13.490.515</b>	<b>13.512.431</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	9.103.546	5.936.763
02)	Assegni	0	0
03)	Denaro e valori di cassa	0	0
	Totale	<b>9.103.546</b>	<b>5.936.763</b>
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>22.594.061</b>	<b>19.449.194</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>			
01)	Ratei e risconti	124.309	119.691
	Totale	<b>124.309</b>	<b>119.691</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>47.646.889</b>	<b>44.578.880</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I)	Fondo di dotazione	11.943.411	11.389.926
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	1.177.412	553.484
	Totale	<b>13.953.014</b>	<b>12.775.601</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>			
01)	Per trattamento di quiescenza	0	0
02)	Per imposte	0	0
03)	Altri	705.318	705.318
	Totale	<b>705.318</b>	<b>705.318</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORD.</b>			
01)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.392.927	1.295.692
	Totale	<b>1.392.927</b>	<b>1.295.692</b>
<b>D) DEBITI</b>			
01)	Prestiti obbligazionari	0	0
02)	Debiti bancari e postali	0	0
03)	Mutui	2.486.789	2.548.163

04)	Acconti	0	0
05)	Debiti verso fornitori	962.586	760.180
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	7.236.677	7.294.374
11)	Debiti tributari	93.066	112.705
12)	Debiti verso Istituti previdenza e sicurezza sociale	165.955	110.300
13)	Altri debiti	20.575.265	18.924.321
	<b>Totale</b>	<b>31.520.338</b>	<b>29.750.043</b>
<b>E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI</b>			
01)	Ratei e risconti passivi	75.292	52.226
	<b>Totale</b>	<b>75.292</b>	<b>52.226</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>47.646.889</b>	<b>44.578.880</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>2010</b>	<b>2009</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.069.066	12.767.208
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	362.148	157.787
b) Rimborsi della Gestione Speciale	0	0
c) Contributi in conto esercizio	0	0
<b>TOTALE A)</b>	<b>12.431.214</b>	<b>12.924.995</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	62.784	62.651
7) costi per servizi	8.228.599	8.983.401
8) costi per godimento beni di terzi	0	0
9) costi del personale:		
a) Salari e stipendi	2.380.101	2.277.613
b) Oneri sociali	608.530	590.921
c) Trattamento di fine rapporto	191.790	181.450
d) Trattamento di quiescenza e simili	13.250	13.005
e) Altri costi	54.534	12.713
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) Amm.to delle immobiliz.immateriali	31.410	40.487
b) Amm.to delle immobiliz.materiali	142.829	126.627
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Sval.crediti dell'attivo circ. e disp.liquide	100.000	0
11) variazi.delle rim.di mat.prima suss.di cons.	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	421.441	302.046
<b>TOTALE B)</b>	<b>12.235.268</b>	<b>12.590.914</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A-B)</b>	<b>195.946</b>	<b>334.081</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.	577	2.696
b) da titoli iscritti nelle immob.	425.317	696.083
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d) da proventi diversi dai precedenti	28.264	310.316
17) interessi ed altre oneri finanziari verso:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) altri	19.477	18.026
d) interessi su mutui	0	248.581
<b>TOTALE C) (15+16-17)</b>	<b>434.681</b>	<b>742.488</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	95.400
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>-95.400</b>
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>		
20) proventi straordinari:		
a) Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	1.017.262	15.022
b) Sopravvenienze att/Insussistenze pass.	10.939	27.671
c) Altri proventi straordinari	144.167	0
21) oneri straordinari:		
a) Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0	0
b) Sopravvenienze pass/Insussistenze att.	32.887	36.330
c) Altri oneri straordinari	144.602	0
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)</b>	<b>994.879</b>	<b>6.363</b>
risultato prima delle imposte	1.625.506	987.532
22) imposte sul redditi d'esercizio	448.094	434.047
23) utile o perdita d'esercizio	<b>1.177.412</b>	<b>553.485</b>

## Relazione del Collegio dei Revisori

Signori membri della Conferenza degli Enti,

il bilancio consuntivo redatto in data 30 aprile 2011, relativo all'esercizio dall'01/01/2010 al 31/12/2010, 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.

Tale 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 € 13.953.014 (12.775.602 nel 2009), l'Utile dell'esercizio è pari a € 1.177.412 (553.485 nel 2009) e il Valore della produzione viene definito in € 12.431,214 (12.924.995 nel 2009).

### 2) Immobilizzazioni immateriali

Sono costituite esclusivamente da software applicativo, rinnovato in corso d'anno, e mantenuto idoneo a soddisfare compiutamente le complesse esigenze tecnico-amministrative.

### 3) Immobilizzazioni materiali

Si rileva che al 31/12/2010 il costo storico dei fabbricati rimasti di proprietà ACER, incluse le aree edificate ed edificabili, è pari a € 12.048.226 ed il Fondo ammortamento relativo ai fabbricati è pari a € 9.957.080: risulta pertanto evidente che la loro valutazione si conferma molto prudentiale.

### 4) Immobilizzazioni finanziarie

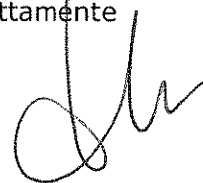
Questi investimenti, che comprendono partecipazioni strettamente riferibili alle finalità dell'Ente per 4.752.708, per la parte prevalente (16.941.323) riguardano impieghi in titoli o polizze a basso rischio che hanno mantenuto sostanzialmente, nel complesso, il loro valore e prodotto apprezzabili proventi. Una quota notevole di questi titoli, classificati fra le 'immobilizzazioni', resta comunque smobilizzabile nel breve periodo in caso di sopravvenute necessità.

### 5) Ratei e risconti

Si riferiscono soprattutto 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.

Possiamo confermare 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 collaboratori.

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. Si è riscontrato il sostanziale conseguimento degli obiettivi indicati nel bilancio di previsione, pur coi limiti imposti anche dal 'Protocollo di Azioni Anticrisi Economica' che ha determinato la riduzione di diversi canoni di locazione.

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.

Abbiamo effettuato controlli sull'osservanza delle prescrizioni stabilite dalla legislazione tributaria, previdenziale, del lavoro e in materia di privacy.

#### 7) Osservazioni e proposte

Condividiamo i criteri di formazione del bilancio ed anche le osservazioni e proposte dell'Organo amministrativo descritte esaurientemente 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 morosità dei locatari risultano sufficientemente presidiate dall'esistente Fondo rischi su crediti.

Il risultato parziale della gestione finanziaria, ammontante a € 374.200, risulta in linea con l'andamento riflessivo dei tassi di interesse e di conseguenza si rivela inferiore a quello del 2009; al riguardo, considerata la notevole 'volatilità' che continua a caratterizzare tutti gli investimenti finanziari, suggeriamo di destinare i nuovi flussi di disponibilità liquide in titoli di Stato (BOT,CCT,B.T.P. a 3-4 anni o Fondi comuni di rischio equivalente).

#### 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.

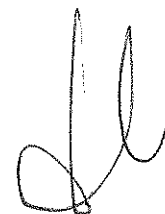
Modena, maggio 2011

#### I SINDACI

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

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

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'JL'.

