



BILANCIO PREVENTIVO 2019

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

il bilancio preventivo 2019 viene presentato e sottoposto alla Vostra approvazione nel mese di gennaio 2019 anziché, come prassi, in quello di dicembre dell'anno precedente in quanto la Conferenza degli Enti ha approvato solo nella seduta del 6 dicembre u.s. il nuovo Accordo Quadro per il rinnovo dei contratti di concessione per la gestione degli alloggi di proprietà dei Comuni e dell'Amministrazione Provinciale di Modena e lo schema tipo di Contratto di Servizio. Abbiamo ritenuto corretto e rispettoso attendere la definizione di questi atti che confermano, per i prossimi 5 anni, la prosecuzione del rapporto tra Acer ed Enti Locali per la gestione del loro patrimonio.

Siamo quindi stati in grado di basare la proposta di Bilancio preventivo 2019 su dati che possono ritenersi definiti nelle loro linee generali. Il percorso si dovrà completare, nelle prossime settimane, con la stipula degli specifici Contratti di servizio tra Acer e Amministrazioni, sulla base di quanto contenuto nell' "addendum" approvato della stessa Conferenza degli Enti. In particolare inizieremo ad affrontare una modalità condivisa di rappresentazione dei dati connessi alla nostra attività che consentano un riscontro più efficace da parte degli enti, ed elaboreremo nel 2019 il nostro quarto Bilancio di sostenibilità secondo i criteri e le normative europee di riferimento, per continuare a dare conto in un quadro di riferimento internazionale, con trasparenza nelle politiche e nei risultati raggiunti nella gestione dell'ERP. Nel ringraziare gli Enti per la fiducia rinnovata nei Nostri confronti, ci accingiamo a proseguire il lavoro comune all'interno di un quadro nazionale e regionale che proviamo brevemente a descrivere.

A livello Nazionale, da quanto si sta apprendendo, non saranno previste ulteriori risorse per l'ERP. Il 2019 ci vedrà comunque impegnati nella prosecuzione degli interventi di recupero degli alloggi ERP (Piano Casa – lettera B), infatti con decreto del MIT del 18 ottobre 2018 sono state ripartite tra le Regioni risorse pari a 321 milioni di Euro per il finanziamento degli interventi eccedenti (riserva) lettera B. la quota spettante alla Regione ammonta a 21 milioni di euro assegnata in quote annuali decorrenti dal 2018 al 2029. L'annualità spettante per il 2018 è pari a 4.069.607,18 di euro, concessa entro il 31/12/2018 permette, attraverso lo scorrimento della graduatoria, di finanziare interventi per un totale di 264 alloggi di cui..... In Provincia di Modena

A livello Regionale nel 2019, a seguito degli esiti del lavoro compiuto dal tavolo di monitoraggio sulla riforma dell'ERP (nuovi limiti di reddito e nuova metodologia di calcolo dei canoni), saremo impegnati nel valutare, con specifico riferimento ai canoni, se gli obiettivi della riforma sono stati raggiunti e se, a seguito degli approfondimenti in corso, siano necessari eventuali correttivi. Sta poi proseguendo, per concludersi nei primi mesi del 2019, l'attività dei gruppi di lavoro (Regione, ANCI, Coordinamento ACER) sui seguenti temi:

- a) Agenzie Casa – è stata effettuata la ricognizione allargata delle esperienze attivate in Regione; si proseguirà con una prima bozza di report per poi valutare rapporti costi/benefici per arrivare a definire possibili modelli e modalità di lavoro e di finalizzazione delle risorse
- b) Utenze ERP:- gli obiettivi sono: firma di protocolli con le multiutilities per prevenire ed evitare problemi operativi (distacchi utenze); verifiche con le associazioni di categoria (ad esempio per agevolare la manutenzione ordinaria degli impianti nel patrimonio pubblico; verifica e potenziamento utilizzo bonus energia e gas già previsti dalla legislazione statale; collaborazione con Itercenter e ConfServizi per verifica fattibilità di ipotesi di gruppi di acquisto per l'ERP, campagna di informazione e sensibilizzazione per il corretto uso degli impianti.
- c) Protocollo Guardia di Finanza: firmato nel luglio 2018 il Protocollo tra Regione, Guardia di Finanza, Anci, Coordinamento Acer per la promozione ed il coordinamento del sistema di controlli in materia di alloggi ed utenti ERP. Dopo un primo incontro (29 ottobre) a livello regionale nel mese di dicembre è stato fatto uno specifico incontro a Modena in cui si sono condivise le azioni comuni da porre in essere che troveranno attuazione nel 2019.

Inoltre il 2019 vedrà la nostra Azienda, in stretto raccordo con i Comuni interessati, impegnata nella prosecuzione e completamento degli interventi previsti dal cosiddetto Bando Regionale ascensori, poi integrato da una ulteriore delibera di Giunta che ha finanziato ulteriori interventi sia sugli ascensori che sul miglioramento della usabilità e fruibilità degli alloggi. In totale si tratta di 11,2 milioni di cui 1.247.401 per la nostra realtà territoriale. In particolare si tratta di 8 interventi per la installazione di nuovi ascensori o manutenzione/ammodernamento di impianti esistenti (64 alloggi) e di 35 interventi straordinari su singoli alloggi. La nostra Regione, da quanto conosciamo, risulta esser l'unica, nel panorama nazionale, ad aver stanziato questo livello di risorse per l'ERP. Per quanto riguarda il 2019 il bilancio regionale ha previsto ulteriori 2mln di euro per interventi ERP.

All'interno di questo quadro di riferimento nel 2019 Acer Modena continuerà nella propria attività a servizio degli EE.LL. e degli inquilini cercando di migliorare ulteriormente la propria capacità di dare risposte efficaci ai problemi complessi che si presentano e mantenendo in attivo il proprio bilancio.

Patrimonio gestito

Per conto dei Comuni, coordinati dal Tavolo provinciale per le politiche abitative, ACER gestisce il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), tramite 42 contratti di concessione e 3 di convenzione; si tratta di circa 6.300 alloggi ERP e di 135 alloggi di proprietà pubblica non ERP.

ACER gestisce inoltre 631 alloggi in proprietà, 212 alloggi ex demanio ERP, negozi e autorimesse.

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

ACER Modena ha un solido bilancio derivante dalla gestione del patrimonio abitativo e commerciale proprio e di terzi nonché da servizi aggiuntivi per predisposizioni bandi di acquisto/vendita alloggi, graduatorie per assegnazioni alloggi, uffici casa, gestione progetti "Alloggi in garanzia", ricerca alloggi sul mercato privato, certificazioni energetiche, gestione impianti fotovoltaici etc.; ha inoltre un apparato tecnico atto a seguire tutte le problematiche di progettazione programmazione di interventi di costruzione, risanamento e/o ristrutturazione di fabbricati finanziati o da finanziarsi con contributi pubblici.

ACER è azienda certificata sia nel proprio bilancio che in qualità con ISO 9001-2015 ed è dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori; ha istituito l'Organismo di Vigilanza, implementato il MOG (modello di organizzazione e gestione), adempimenti conseguenti l'attuazione del Decreto legge 231/01. In ottemperanza alla L.33/2013 ha redatto il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, disponibile sul sito web aziendale, e nominato il Responsabile della trasparenza e anticorruzione.

Si confermano per il 2019 gli obiettivi di sviluppo definiti nella procedura di certificazione di Qualità con la metodologia 2015 a partire dai fondamenti della politica per la qualità del 2008 sotto richiamati:

POLITICA PER LA QUALITÀ'

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

Affrontare la gestione dell'azienda ACER con i principi della Qualità vuol dire definire con precisione un obiettivo o più obiettivi strategici che riescano a coniugare la soddisfazione dei committenti e degli utenti per il servizio fornito e la sostenibilità economica dell'azienda stessa.

All'interno di un quadro in evoluzione continua la presenza e le attività che ACER svolge per conto dei Comuni e degli altri Enti Pubblici rappresenta un punto fermo e di continuità per la gestione delle politiche abitative nel nostro territorio.

La gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si colloca come attività complessa che spazia dalla cura di lavori edili o impiantistici per la riparazione e la manutenzione degli alloggi a quella più delicata dei rapporti con gli assegnatari nella fase di scelta dell'alloggio, nella stipula del contratto, nel calcolo e applicazione del canone, nel controllo annuale dei requisiti, nel recupero di eventuali morosità e nel sostegno della vita condominiale.

Per questi motivi devono essere mantenuti costanti rapporti con gli operatori Comunali/di Unione in base alle diverse competenze assegnate ai vari uffici e/o assessorati sia per gli aspetti tecnici/patrimoniali che per gli aspetti propri dei servizi sociali.

Il conferimento alle Unioni dei Comuni dei soli servizi sociali se da un lato migliora i processi per le assegnazioni degli alloggi rendendo omogenei i criteri assunti a livello territoriale, dall'altro rende più complicato il sistema delle relazioni necessario per l'attività di manutenzione del patrimonio tra Acer, uffici tecnici, uffici casa e servizi sociali dei Comuni per il raggiungimento degli obiettivi comuni. In fase di rinnovo dei contratti di servizio occorrerà fare entrare tra i contraenti le Unioni qualora abbiano avuto il conferimento delle competenze per le assegnazioni ERP andando a definire i rispettivi ruoli e competenze.

Le previsioni di attività e quelle economiche vengono sostanzialmente mantenute secondo i requisiti attuali anche se in un ottica di continuo miglioramento dei servizi offerti agli inquilini e di rendicontazioni trasparenti per i Comuni committenti.

Altro tassello importante per il funzionamento dell'azienda è la valorizzazione del proprio patrimonio costituito da alloggi, autorimesse e negozi sul quale investire per la sua manutenzione e riqualificazione e nello stesso tempo fornire alla cittadinanza un pacchetto di alloggi a contratto ERS a canone concordato per quella parte di nuclei che non hanno le caratteristiche economiche per una assegnazione ERP e faticano a trovare sul mercato libero. Si tratta di oltre 200 alloggi assegnati con bando pubblico e relativa graduatoria a cui ogni anno se ne aggiungono una ventina.

Programmi in corso finanziati dalla Regione Emilia Romagna

Nel 2018 si sono verificati diversi fatti di rilievo che hanno influito sull'organizzazione aziendale e sull'intera attività come le recenti delibere regionali di finanziamento di interventi straordinari di manutenzione sul patrimonio (Del. G.R. 1297/2015 lettera B, Del. G.R. n.743/18, Del. G.R. n.1138/18, Del. G.R. n. 1143/18 e Del. G.R. n. 1252/18) che hanno anticipato un programma di finanziamento decennale nonché la Del. G.R. 610/16 che utilizza risorse europee e residuo programma L.457/78 unito a obiettivi specifici legati sia al miglioramento dell'accessibilità degli alloggi e dei fabbricati, sia alla loro riqualificazione energetica. Tale attività straordinaria che si sovrappone a quella ordinaria è resa di fatto attuabile grazie alla lungimiranza degli uffici tecnici di ACER che negli anni hanno studiato, applicato e migliorato le opportunità date dalla normativa in tema di appalto pubblico attraverso la gestione di un Accordo Quadro che vede coinvolte 5 raggruppamenti di imprese con la disponibilità di un consistente numero di imprese artigiane in grado di intervenire nei tempi strettissimi fissati dalla Regione, pur nel rispetto delle normative in tema di affidamento lavori. Relativamente ai lavori di recupero alloggi sfitti ACER ha anticipato, e potrà farlo anche per il 2019 risorse proprie anticipando alle imprese i fondi necessarie ad eseguire i lavori in attesa di ricevere i finanziamenti regionali legati alla fase di assegnazione alloggi recuperati che, a volte, per vari motivi di carattere sociale, si prolunga nel tempo.

Da rimarcare comunque che l'attività aziendale profusa in progettazione, definizione aspetti economici, coordinamento imprese, controllo qualità lavori e rendicontazioni, rapporti con i Comuni e con la Regione ha impegnato e impegnerà anche nel 2019 fortemente la struttura interna.

Preme evidenziare l'insieme degli ultimi finanziamenti citati sopra a cui si affiancano cofinanziamenti da parte dei comuni interessati a cui fanno fronte con il residuo canoni gestito in ACER.

n. atto regionale	n. interventi	Importo finanziamento in €	Cofinanziamento comunale in €	Costo delle opere in €
D.G.R. 743/18	43	1.247.401,83	126.198,41	1.373.600,24
D.G.R. 1297/15	45	7.245.617,05	2.326.609,85	9.572.226,90
DGR 610/2016	4	287.855,56	1.553.794,44	1.841.650,00
L. 457	5	554.112,30		554.112,30
Totali	97	9.334.986,74	4.006.602,70	13.341.589,44

Sono in corso di completamento alcuni programmi manutentivi sul patrimonio esistente finanziati da Regione e/o Stato: CRER n. 501/2003 (programma attivo nei comuni di Modena, Carpi, Mirandola, Castelfranco

Emilia, Fiorano) DGR n. 344/2010 (programma attivo nei comuni di Modena, Castelfranco Emilia, Serramazzoni, Nonantola), DGR n. 1358/2010 (programma completato), DGR 1571/2014 per i Comuni colpiti dal terremoto 2012 (programma attivo nei comuni di Carpi, Camposanto, Castelfranco, Cavezzo)

Con DGR 1297/2015 sono stati ammessi a finanziamento diversi interventi su alloggi ed edifici, il cui elenco è la risultante di un lavoro di collaborazione tra ACER, i Comuni e il tavolo territoriale di concertazione per le politiche abitative. Le delibere attuative DGR 2299/2015, 68/2016, 299/2016, 1405/2016 consentono di realizzare 5 interventi su edifici il cui inizio lavori è stato dato nel corso del 2017; la DGR 1283/2017 ha assegnato formalmente le risorse per ulteriori 9 interventi nei Comuni di Modena, Bomporto, Carpi, Nonantola, San Felice, Savignano sul Panaro, Campogalliano. La DGR 1143/2018 ha assegnato formalmente le risorse per ulteriori 11 interventi nei Comuni di Castelfranco, Finale Emilia, Vignola Castelnuovo, san Prospero, Marano, Sassuolo, Novi Spilamberto, Castelvetro. La DGR 2227/2018 ha assegnato formalmente le risorse per 1 ulteriore intervento nel Comune di Mirandola. La gestione amministrativa dei finanziamenti risulta significativa in quanto comporta l'adozione di diversi atti con tutti i Comuni beneficiari interessati.

Con determinazione Regionale del 29/08/2017 è stata pubblicata la graduatoria per assegnazione dei fondi europei per interventi di efficientamento energetico sul patrimonio pubblico di cui alla DGR 610/2016 che vede ACER coinvolta in 4 interventi di riqualificazione energetica nei comuni di Modena (edificio ERP), Mirandola (edificio ERP), Bomporto (edificio ERP) e su un edificio di proprietà ACER i cui progetti esecutivi redatti nel corso del 2018 troveranno esecuzione nel 2019.

La struttura tecnica/amministrativa di ACER deve essere mantenuta adeguata per poter continuare a dare risposta al carico di lavoro in termini di progettazione, affidamento lavori, controllo qualità e tempistica di esecuzione e contabilità pertanto si procederà a sostituire i pensionamenti e/o a potenziare le aree in maggiore difficoltà.

La manutenzione del patrimonio pubblico

Il pronto intervento e la manutenzione ordinaria si finanziano con il budget definito nel contratto di servizio pari a 27€ alloggio mese (per alcuni comuni integrato con ulteriori importi) il cui utilizzo viene rendicontato col primo semestre e a consuntivo; dalle entrate da canoni occorre togliere i costi di gestione ACER e quanto speso per manutenzione definendo un fondo dei Comuni definito residuo canoni. Questo residuo canoni per il periodo 2013-2017 ammontava a € 11.804.901 a fronte di € 22.100.278 di risorse spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio affidato in gestione rende ragione della buona gestione di ACER sempre attenta al corretto uso delle risorse pubbliche ed è destinato a finanziare interventi ed azioni definite straordinarie. Su un monte canoni ERP complessivo, nei 5 anni, di 52 milioni di Euro il 42% è stato impiegato per interventi di manutenzione sul patrimonio dei Comuni, circa il 7% utilizzato per altri servizi quali: acquisto immobili - fondo affitti - ufficio casa etc ..., il 22% accantonato mentre il 29% è stato il costo medio della gestione ACER.

L'attività manutentiva di pronto intervento è effettuata su un patrimonio pubblico in gestione di cui si ha una approfondita conoscenza sulla base di dati oggettivi di verifica da parte dei tecnici, di segnalazioni di guasto pervenute da utenti, Comune, ecc. Attività riferita a rotture impianti sia di singoli alloggi che di edificio, perdite dalle coperture, deterioramento di balconi e facciate, potature piante ad alto fusto, interventi su parti comuni in edificio a proprietà mista. Tale attività, di per sé non programmabile ed imprevedibile determina un

costo complessivo da monitorare in funzione delle risorse economiche a disposizione di ACER per ogni Comune in gestione. Particolarmente significativa anche per i costi collegati è la sostituzione delle caldaie singole da riscaldamento. Particolarmente significativa anche per i costi collegati è la sostituzione delle caldaie singole da riscaldamento con moderne caldaie a condensazione in impianti di riscaldamento autonomi, che sul patrimonio ERP rappresentano circa l'85% del totale. A ciò si aggiungono recenti normative che riguardano la conformità degli impianti di riscaldamento che potranno determinare azioni straordinarie di messa a norma degli stessi, anche per effetto dell'istituzione del CRITER (catasto Regionale Impianti Termici Emilia Romagna).

L'attività manutentiva ordinaria e programmata è effettuata a seguito degli accordi raggiunti con i referenti tecnici dei Comuni sul livello ottimale raggiungibile con le risorse economiche a disposizione; sui singoli alloggi comunque si mantiene a livelli quantitativi di considerevole entità considerando l'aggravio di una sempre più elevata complessità burocratica normativa in materia edilizia sia sotto il profilo della sicurezza dei cantieri che strutturale, sismico, impiantistico e sul risparmio energetico.

Risulta ulteriormente accentuata l'esigenza di proseguire con l'adeguamento funzionale di alloggi e/o edifici dove abitano persone anziane e/o disabili, spesso con ridotte funzionalità motorie e con problemi di solitudine, con la difficoltà di dover agire su di un patrimonio edilizio esistente, non progettato originariamente con tali spazi e servizi. In tal senso occorre approcciare la manutenzione degli alloggi con un'ottica di miglioramento che comporta tempi di progettazione e valutazione di fattibilità fino ad oggi non previsti nella filiera di rimessa in disponibilità dell'alloggio. L'attività manutentiva risulta incrementata anche in ragione delle aspettative e richieste sia da parte dei Comuni proprietari che degli assegnatari.

L'esigenza di elevare lo standard edilizio del patrimonio ha visto aumentare in modo consistente le risorse necessarie di fronte ad entrate più ridotte che determina in alcuni casi la necessità di rivedere il livello di rinnovamento delle componenti edilizie fino ad ora adottato per poter farvi fronte con le risorse disponibili.

Sarà necessario condividere con i servizi sociali il grado di finitura degli alloggi da perseguire poiché resta obiettivo primario, stante il perdurare della crisi economica e le lunghe liste di attesa nelle graduatorie Erp, rimettere a disposizione delle nuove assegnazione gli alloggi vuoti nel più breve tempo possibile.

La manutenzione nei condomini

Un altro aspetto importante dell'attività manutentiva riguarda le parti comuni dei condomini, ed in particolar modo di quelli a proprietà mista pubblica e privata, dove le diverse esigenze e disponibilità di risorse rendono faticosa la pianificazione e l'attuazione degli interventi, sia ordinari che straordinari, essendo richiesta preventivamente l'approvazione degli interventi dall'assemblea condominiale; ciò impegna tuttavia ACER ad anticipare la parte di competenza della proprietà (i Comuni) per interventi deliberati dalle assemblee condominiali facendovi fronte con i residui canoni. Nei programmi triennali di manutenzione straordinaria vengono inserite quelle lavorazioni di competenza della proprietà, deliberate dalle assemblee condominiali

Interventi di qualificazione su patrimonio ex Demanio

Gli alloggi ex demanio di proprietà ACER sono 212 e vengono assegnati con contratto Erp; essi potranno essere ceduti al Comune ove sono ubicati su richiesta del medesimo. Per quei fabbricati che hanno più di 70 anni verrà portato a termine il progetto tendente ad ottenere dalla Sovrintendenza di Bologna lo svincolo di

cui D. Lgs. n. 42 del 22/01/04. Come per gli alloggi di proprietà Comunale, si procederà nel corso d'anno all'avvio dei lavori per gli alloggi soggetti a manutenzione straordinaria

Riqualificazione energetica del patrimonio pubblico

Proseguono, con i finanziamenti Statali/Regionali e/o da residuo canoni, gli interventi di riqualificazione energetica degli alloggi. Dal 2013 hanno interessato 168 alloggi di cui 92 di nuova costruzione, uguali interventi sono in corso su 171 alloggi mentre 70 alloggi di nuova costruzione ad alta prestazione energetica verranno completati entro il 2018, mentre è previsto l'avvio dei lavori su patrimonio esistente per ulteriori 122 alloggi tra il 2019-2020.

L'impegno di ACER sugli aspetti energetici è su più fronti, da un lato la redazione di APE (attestati di prestazione energetica) per ogni alloggio che viene assegnato (412 nel 2018), oltre alla ricerca di attivazione di incentivi quali Titoli di Efficienza energetica in collaborazione con AESS, e agli incentivi del "Conto Termico" ottenibili per ogni sostituzione di caldaia. Le somme complessivamente introitate e/ o introitabili vengono impiegate, come da parere positivo espresso della Conferenza degli Enti del 15 febbraio scorso, per uno studio scientifico tendente a definire la vulnerabilità sismica dei fabbricati pubblici e le relative modalità tecniche di intervento.

L'impegno sull'ambiente si concretizza con la gestione di 13 impianti fotovoltaici già presenti su altrettanti fabbricati che saranno incrementati da quelli presenti sui nuovi fabbricati con produzione di kWh elettrici e riduzione della CO2 immessa in atmosfera.

A tutela della salute degli inquilini prosegue e si avvia al completamento il piano per lo smaltimento di coperture in amianto, laddove sia stato valutato opportuno prevenirne il degrado. Restano da sostituire n. 1 tetti, già finanziati, sul patrimonio pubblico e 2 in edifici a proprietà mista. Prosegue inoltre il monitoraggio per individuare eventuale ulteriore presenza di altri materiali che possono contenere amianto come canne fumarie o pavimenti.

Alloggi sfitti

Il grado di manutenzione degli alloggi sfitti dipende da diversi fattori quali le caratteristiche costruttive, la vetustà degli alloggi, il modo in cui sono stati curati dai residenti, il tempo di assegnazione ad uno stesso nucleo. Tutti questi fattori condizionano l'importo necessario per l'esecuzione dei lavori. Le risorse che possono essere utilizzate provengono da budget di manutenzione ordinaria o da residuo canoni da finanziamenti esterni. Nel periodo di concessione del patrimonio ERP ad ACER compreso tra il 2006 e il 2017 sono stati realizzati o completamente ristrutturati 522 alloggi ERP, acquistati con risorse Regionali nel cratere sismico circa 120 alloggi, messi in manutenzione e riconsegnati per nuove assegnazioni 3.700 alloggi ERP con un costo medio per alloggio di € 4.907 per un totale € 17.843.986 che portano ad una media di 308 alloggi ERP ogni anno; la somma totale di 4.342 alloggi indica che del patrimonio utilizzato il 70% risulta essere ristrutturato o di recente costruzione.

Sisma 2012

Nei Comuni del cratere sismico ci si sta avviando verso la fase conclusiva progettuale degli edifici fortemente lesionati, dunque abbattuti e da ricostruire: nel 2019 verrà consegnato agli assegnatari un edificio a Mirandola, prosegue il cantiere a San Possidonio mentre è previsto l'avvio dei lavori a Cavezzo, e a Cortile

di Carpi. Ancora in corso di progettazione sono due interventi, uno a Finale Emilia nel centro storico e uno a Piumazzo di Castelfranco. Alla fase progettuale si lega e prolunga la tempistica la fase di appalto e realizzazione delle opere, ma soprattutto la fase di rendicontazione puntuale delle risorse pubbliche ottenute sia dalla Regione che dall'Assicurazione fabbricati in un'ottica di correttezza e massima trasparenza.

I postumi del sisma impegnano tuttora ACER nella gestione dei contratti di affitto di alloggi reperiti sul mercato privato per nuclei terremotati (circa 120 gli alloggi ancora coinvolti), attività finanziata dalla Regione, che viene condotta in collaborazione con i servizi sociali dei Comuni relativamente alle azioni da compiere nei confronti di quei nuclei familiari che non presentano più i requisiti per occupare tali alloggi.

La riforma regionale dell'ERP

Dal 2016 la riforma regionale per le assegnazioni degli alloggi ERP, la definizione dei nuovi limiti di reddito per la permanenza e il nuovo sistema di calcolo dei canoni ha impegnato le ACER nei confronti dei Comuni prima e della Regione poi per la messa a regime delle procedure e per la rendicontazione; tale impegno continuerà nel 2019 unitamente al recupero degli insoluti e nell'accoglimento di piani di rateizzazione per quegli utenti che hanno maturato morosità importanti per effetto delle variazioni di ISEE e/o di canone applicato. Parimenti proseguirà il monitoraggio degli effetti della manovra nel suo insieme da fornire alla Regione, ai Comuni o alle Unioni interessati.

Il 4° bilancio di sostenibilità

Il 2019 sarà l'anno per la presentazione del 4° bilancio di sostenibilità, strumento con il quale l'azienda si propone di rispondere in maniera più trasparente ed efficace in un sistema di sostenibilità del proprio agire e nei confronti dei servizi ai cittadini per rafforzare collaborazioni e legami istituzionali in un clima di maggiore fiducia reciproca

Patrimonio ACER

ACER persegue una politica di qualificazione e messa in valore del proprio patrimonio e nel contempo, attraverso bandi pubblicati nel proprio sito web e sui quotidiani, lo rende disponibile, offrendolo al mercato con contratti a canone concordato scontati, per una soluzione abitativa di qualità a fasce di popolazione che hanno normalmente difficoltà a reperirla: nel 2018 sono circa 250 gli alloggi affittati.

Agenzia Casa e Affitto Casa Garantito

Altre attività sono svolte a latere dei contratti di servizio con i progetti di Agenzia Casa e Affitto casa garantito. Diverse convenzioni attive sul territorio nuove o rinnovate da portare avanti con un'attenzione particolare non solo di tipo gestionale amministrativo ma anche con rapporti diretti nei confronti dei nuclei più fragili. Mentre con il progetto ACG Acer funge da intermediario tra inquilino e proprietario che ha possibilità di scelta dell'inquilino e garantisce per conto del Comune una certa somma a fronte delle insolvenze dello stesso inquilino, in Agenzia per la locazione ACER sottoscrive il contratto con il proprietario privato e subaffitta a nuclei familiari indicati dai Comuni/Unione.

Gestioni condominiali dirette

ACER mantiene l'impegno della presa in gestione condominiale diretta degli edifici pubblici di nuova costruzione operando nel contempo un'azione di accompagnamento all'abitare dei futuri inquilini cercando di favorirne l'inserimento nella nuova comunità formandoli rispetto agli aspetti di gestione degli alloggi ad elevata prestazione energetica. In collaborazione con l'ufficio mediazione sociale è previsto nel 2019 l'individuazione di autogestioni o gestioni "sofferenti" per avviare una azione di formazione e sostegno degli inquilini che favorisca la scelta di un caposcala di riferimento.

Mediazione sociale

Tale attività ha come finalità la mediazione dei conflitti, il favorire lo sviluppo delle relazioni tra utenti, diffondere la conoscenza dei diritti e dei doveri nonché la consapevolezza del valore del bene pubblico ricevuto in uso. In collaborazione con l'ufficio condomini è prevista una attività formativa nei confronti di residenti in fabbricati interamente pubblici che ancora non siano in grado di produrre una autogestione efficiente, con la finalità di individuare e responsabilizzare chi potrà svolgere il ruolo di presidente di autogestione. Questa Acer considera opportuno mantenere e potenziare funzioni di mediazione sociale nei confronti degli assegnatari. Già nel 2015 è stata inserita una seconda figura professionale di mediatore all'interno della struttura Acer.

La presenza ACER sul territorio:

Nel rispetto degli impegni assunti già con il Contratto di servizio si è consolidata la gestione di 10 sportelli territoriali settimanali o bisettimanali nei Comuni di Mirandola, Sassuolo, Carpi, Castelfranco, Nonantola, Vignola, Pavullo, Maranello, Formigine, Fiorano e dell'URP presso la sede di Modena. Il numero di presenze rilevato dagli operatori potrà portare a riflettere sulla effettiva necessità di mantenere nel tempo sedi così vicine.

Considerati i buoni risultati raggiunti il 2019 vede consolidata la presenza di verificatori/ispettori per effettuare sopralluoghi di verifica della corretta conduzione degli alloggi e parti condominiali nonché delle presenze negli alloggi delle persone autorizzate che si affianca agli addetti per il pronto intervento e per la mediazione dei conflitti.

Proseguirà l'ulteriore attività di promozione della cura degli spazi comuni anche attraverso la rottamazione delle auto abbandonate.

Privacy

La normativa del 2017 entrata in vigore nel 2018 ha impegnato l'azienda nell'adeguamento della modulistica verso l'esterno, nella informazione dell'utenza e nella formazioni degli operatori ACER, attività che non si esaurisce ma richiede una continua verifica ed aggiornamento.

Entrate

Il sistema ERP si basa su entrate che provengono dai canoni fatturati agli assegnatari. Appare chiaro che deve essere mantenuto l'equilibrio tra entrate da canoni e costi per gestione e manutenzione per evitare che si esauriscano le risorse destinate alla manutenzione degli alloggi che innescherebbe una spirale che porterebbe ad una riduzione delle assegnazioni con conseguente depauperamento delle entrate.

Nel contempo, a fronte di sempre minori altre risorse per sopperire al disagio sociale, i Comuni attingono alle risorse da canoni per sostenere nuclei in difficoltà richiedendo ad ACER di applicare canoni ridotti, così detti sociali, che però permettano di coprire almeno il costo della gestione. La semplificazione del nuovo sistema di calcolo che prevede una la riduzione delle fasce di applicazione per quei Comuni che hanno scelto due valori di canone sociale proporzionato al reddito si può determinare una certa riduzione delle entrate nella fascia della protezione.

Si è completata solo a giugno 2018 l'applicazione della nuova normativa regionale sul calcolo dei canoni con diversità anche significative sul territorio, pertanto nel 2019 si potrà verificare il reale esito economico di tale innovazione ragione per cui nella redazione di questo bilancio preventivo per il 2019 ci si deve attenere a stime prudenziali. La modifica delle modalità di calcolo dell'ISEE ha consentito l'emergere di situazioni non conosciute che hanno globalmente determinato un aumento delle entrate da canoni, così come i nuovi regolamenti laddove hanno previsto il canone sociale minimo a € 70,00 /mese. Dove questo è stato fissato a € 47,00 /mese si registra invece una tendenza alla diminuzione di entrate nella fascia della protezione ove ricade il 57% degli assegnatari.

Il confronto sul territorio provinciale eseguito sui nuclei che erano presenti a settembre 2017 e a settembre 2018, per verificare l'impatto dei canoni applicati con le normative revisionate dalla riforma regionale, ha prodotto un aumento del canone medio complessivo del 5,3%.

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

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

Uscite

Il rinnovo del Contratto di servizio costituisce occasione per rinnovare l'invito ai Comuni a prestare attenzione alle proposte dei piani triennali di manutenzione straordinaria che vengono inviati e la cui approvazione da parte dell'organo amministrativo competente (giunta comunale) consente ad ACER di programmare e realizzare gli interventi utilizzando le risorse del residuo canoni.

Purtroppo negli anni passati dobbiamo constatare che, malgrado vari solleciti, per i precedenti piani bi/triennali (2014-2016) - (2017-2018) solo il 20 % dei Comuni ne ha deliberato l'approvazione determinando l'accantonamento di risorse che potrebbero essere velocemente destinate oltre che a progetti di manutenzione straordinaria anche al recupero di alloggi sfitti inserendoli, in tempi brevi, nel circuito della manutenzione.

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

Previsioni Economiche

Il bilancio preventivo 2019 viene presentato, in relazione ai contenuti dei contratti di servizio rinnovati ed all'allegato Addendum, così come approvato dalla Conferenza degli Enti in data 06/12/2018 e nelle more della sottoscrizione dei contratti stessi, in riferimento alla Carta dei Servizi con l'intento di soddisfare le richieste dei Comuni secondo gli impegni assunti

Il presente bilancio è presentato, pur nei limiti posti da un contratto in fase di rinnovo, nei termini di legge, di statuto e del regolamento di contabilità, unitamente alle relazioni tecnico-amministrativa e del Collegio dei Sindaci Revisori.

Le previsioni per l'anno 2019, in base alle circostanze sopra descritte, attendono ai seguenti risultati:

- l'utile dell'azienda è quantificato in Euro **16.008** (al netto degli oneri fiscali di pertinenza) che deriva principalmente dall'attività gestionale nel suo complesso sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi);
- la gestione dei contratti di concessione si prevede con un saldo attivo di Euro **3.397.732** che sommato al residuo attivo dei 2 Comuni in convenzione (Unione del distretto della Ceramica) di Euro **622.034** porta ad un totale di Euro **4.019.766** per la programmazione di interventi sulla casa.

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

La nota tecnica di seguito alla presente relazione illustra nel dettaglio i risultati di cui sopra.

Programmi complementari di Attività 2019: Servizi Aggiuntivi

Tra le attività complementari che alcuni Comuni hanno delegato ad Acer sulla base dell'Accordo quadro approvato dalla Conferenza degli Enti il 9 dicembre 2013 definendone di volta in volta sia modalità operative che corrispettivi economici troviamo:

- 1) la gestione dell'Agenzia per l'affitto,
- 2) l'erogazione diretta ai beneficiari di fondi per la locazione,
- 3) la redazione degli attestati di prestazione energetica per gli alloggi,
- 4) la consulenza per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi,
- 5) la gestione di Uffici casa,
- 6) la gestione delle procedure ad evidenza pubblica per acquisto alloggi da destinare ad ERP,
- 7) la gestione piani di alienazione degli alloggi.
- 8) la gestione delle Ordinanze 25/2012 e 26/2014 relative al sisma
- 9) la gestione degli impianti fotovoltaici sugli edifici pubblici

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

Gestione alloggi ERS di Cambiamo; ACER continuerà nel 2019 la gestione degli alloggi recuperati per la riqualificazione urbana e sociale nel complesso Errenord con la predisposizione di nuovi bandi di assegnazione e la gestione delle manutenzioni

Attività Edilizia

Attività tecnica di progettazione e realizzazione

La previsione dell'esercizio 2019 sull'attività tecnica si sviluppa in continuità con il protrarsi dei programmi di finanziamento pubblici derivanti dalla Delibera Regionale n. 501/2003 e D.L. n. 159/2007 (DGR. 344/2010) e per la fase finale dell'attività di ricostruzione post sisma finanziata con l'Ordinanza Regionale n. 24.

Nel quadro dell'operatività derivante dall'attuazione di programmi pluriennali il 2019 si caratterizza, per l'ingresso in pianificazione, di due interventi particolarmente significativi per la quantità di appartamenti in programma e per l'inserimento degli interventi in un quadro di rigenerazione urbana. Trattasi della realizzazione di un primo fabbricato nel comparto di Via Nonantolana, per complessivi 29 alloggi, area d'intervento derivante dalla demolizione di fatiscenti edifici risalenti agli 40 del secolo scorso, intervento di cui è stata avviata la progettazione sin dal corrente anno a seguito di convenzione sottoscritta con il Comune di Modena a metà anno e della partecipazione al bando di rigenerazione urbana promosso dalla Regione Emilia Romagna e presentato dal Comune di Carpi di concerto con Acer nel mese di settembre del corrente anno, proposta d'intervento in cui è previsto il recupero dell'ex Consorzio Agrario a margine della stazione ferroviaria della città di Carpi.

Il 2019 rappresenta, inoltre, sul piano operativo, il primo anno di cambiamento con l'acquisizione delle professionalità e con l'applicazione dei contenuti dettati dai CAM, criteri ambientali minimi, nell'attuazione degli interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio, contestualmente, nel rispetto delle scadenze temporali dettate dalla normativa, la preparazione alle modalità di progettazione sviluppate con i criteri BIM, Building Information Modeling,

L'entrata complessiva di competenze tecniche si allinea con i valori acquisiti negli anni precedenti per un importo di euro 700.000,00, collocandosi tale attività sui servizi di ingegneria per conto terzi e su attività di recupero edilizio, nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie.

A fronte delle nuove localizzazioni derivanti dall'utilizzo delle risorse economiche sopramenzionate prosegue l'evoluzione dei cantieri avviati negli anni precedenti, con la consegna degli alloggi terminati.

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

a) nuova costruzione

- Mirandola - completamento lavori di ricostruzione di un fabbricato per complessivi 20 alloggi in via Nievo,
- Vignola – conclusa la realizzazione dei lavori con la realizzazione di una palazzina per 12 alloggi di ERP la riqualificazione dell'area Ex Enel nel comune capoluogo si conclude con il recupero della ex cabina elettrica da ridestinarsi a funzioni collettive,
- San Possidonio – fase avanzata dei lavori di ricostruzione di un fabbricato per complessivi 16 alloggi in via Federzoni n.16,
- Cavezzo - avvio dei lavori di ricostruzione di un fabbricato per complessivi 10 alloggi in via I° maggio, 68,
- Carpi, frazione Cortile, avvio lavori di ricostruzione di n. 7 alloggi in via I° dicembre n. 28.
- Castelfranco Emilia – Progettazione per la ricostruzione del fabbricato in località Piumazzo per complessivi 6 alloggi.

- Modena – Progettazione e avvio dei lavori di riqualificazione del comparto di via Nonantolana in Comune di Modena con la costruzione di un fabbricato per complessivi 29 alloggi di ERP.

b) recupero

- Modena - via Nazionale per Carpi - conclusione dei lavori per il recupero di due edifici per complessivi 32 alloggi,
- Castelfranco Emilia – riprogettazione per il recupero del fabbricato in via Tarozzi – via Zanasi,
- Serramazzoni – conclusione dei lavori di recupero fabbricato via XXIV maggio n. 221 per complessivi 5 alloggi,
- CambiaMo. La partecipazione all'attuazione del contratto di quartiere del Comune di Modena procede senza soluzione di continuità, con l'inserimento all'interno dei piani adibiti ad attività terziarie di diverse funzioni e con la previsione per il 2018 di attuare interventi in campo residenziale, terziario e infrastrutturale,
- Nonantola, Casa dei Tre Comuni, avvio dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 12 alloggi,
- Finale Emilia, EX Convento Santa Chiara, avvio procedure gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 9 alloggi.

Urbanizzazioni

- Modena: - riavvio dei lavori sospesi per cause indipendenti dalla volontà dell'Amministrazione, in Via dello Zodiaco, via Abetti e via del Capricorno, per la realizzazione dell'assetto viario e di una rotatoria, a completamento dell'edificio in legno di proprietà della provincia per 19 alloggi, per conto del Comune di Modena.

Programma delle opere pubbliche

La definizione del piano triennale dei lavori pubblici 2019 2020 e 2021, essendo ACER un Ente Pubblico economico equiparabile in organismo di diritto pubblico ai sensi del D. Lgs. N. 50 del 18 aprile 2016, codice contratti pubblici di lavori, servizi, forniture è rimessa, per il 2019, all'effettiva chiusura degli interventi previsti in fase progettuale, provvedendo all'uopo all'acquisizione dei CUP ed all'inserimento, nel prospetto specificato dal SITAR per interventi approvati nelle modalità espresse dal succitato D.Lgs. n. 50/2016.

Programma di realizzazione e consegna alloggi nel 2019

Nel corso del 2019 i cantieri aperti relativi all'attività di realizzazione del recupero edilizio e di nuove costruzioni coinvolgono complessivamente 120 alloggi di cui se ne prevede la assegnazione di 67, articolati come segue:

- Vignola - comparto ex Enel, via per Sassuolo, 12 alloggi di ERP,
- Mirandola – via Nievo 20 appartamenti ricostruzione alloggi ERP,
- Modena - via Nazionale per Carpi - recupero di due edifici per complessivi 32 alloggi,
- Serramazzoni - fabbricato via XXIV maggio n. 221 per complessivi 5 alloggi

a) NUOVE COSTRUZIONI

A1) Attività' ACER in CONCESSIONE - CONVENZIONE**VIGNOLA - COMPARTO EX ENEL**

Legge 513/77 rientri 1994
Legge 513/77 rientri 1995
Autofinanziamento comunale

€. 100.000

CARPI –CORTILE VIA I° DICEMBRE

Ordinanza sisma n. 24 R.E.R

€. 400.000

MIRANDOLA - VIA NIEVO 20 ALLOGGI

Ordinanza sisma n. 24 R.E.R

€. 300.000

SAN POSSIDONIO – VIA FEDERZONI, 16

Ordinanza sisma n. 24 R.E.R

€. 1.000.000

CAVEZZO – VIA I° MAGGIO, 68

Ordinanza sisma n. 24 R.E.R

€. 400.000

MODENA – COMPARO DI VIA NONANTOLANA

Fondi propri – residuo canoni del Comune di Modena

€. 500.000

A2) URBANIZZAZIONI

MODENA - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Comparto via dello Zodiaco a servizio residenza

Viabilità pubblica intersezione via dello Zodiaco, via Capricorno e via Abetti

€. 400.000

b) RECUPERO EDILIZIO

MODENA- VIA NAZIONALE PER CARPI

DR n. 501/2003
DGR 344/2010

€. 500.000

CASTELFRANCO EMILIA – VIA TAROZZI VIA ZANASI

€. 50.000

SERRAMAZZONI - VIA XXIV MAGGIO, 221

€. 200.000

NONANTOLA – CASA DEI TRE COMUNI

PIANO ANNUALE OO.PP. Beni Culturali N. 3089

€. 50.000

FINALE EMILIA

Convento S.Chiara -

€. 50.000

CAMBIAMO – RECUPERO RNORD

Contratto di quartiere II°

€. 800.000

Somma parziale	€.	4.750.000
-----------------------	----	-----------

c) RISANAMENTO - MANUTENZIONI STRAORDINARIE/ORDINARIE	€.	
--	----	--

DGR n. 501/20031° - 2° stralcio Piano man.	€.	900.000
DGR n. 344/2010	€.	100.000
Lg. 457/78, residui chiusura finanziaria	€.	554.112
PIANO PLURIENNALE DI MANUTENZIONE Proventi canonici da Comuni	€.	400.000
PIANO STRAORDINARIO MANUTENZIONI Dgr 1297/2015	€.	200.000
MANUTENZIONE ORDINARIA Sede ACER	€.	70.000
MANUTENZIONE ORDINARIA Proprietà ACER	€.	500.000
MANUTENZIONE ORDINARIA Gestione per enti proprietari in concessione convenzione	€.	2.666.496

Sviluppo informatica aziendale

Nel bilancio sono previsti i costi necessari al mantenimento, manutenzione e personalizzazioni dei software essenziali per lo svolgimento dell'attività dell'azienda e il mantenimento e rinnovo di contratti di abbonamento a servizi e applicativi di varia natura: adeguamenti per nuovo ISEE, calcolo canone, riscossione canoni, registrazione fatture, tributi, leggi, contabilità progettazione.

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

Per ottemperare a quanto richiesto dalla legge regionale, è stata progettata e sviluppata, nello scorso anno, la modalità di distribuzione multicanale delle bollette: nel corso dell'anno diventerà operativa. In seguito alle analisi effettuate nello scorso anno, si farà sviluppare nel 2019 un "catalogo web del patrimonio Acer", mobile responsive, in grado di interagire col gestionale di Acer.

E' prevista la conclusione delle attività necessari alla virtualizzazione dei server di Acer e aggiornamento del software per la gestione dei DB.

Proseguirà per tutto il 2019, l'attività iniziata nell'anno precedente, necessaria ad adeguare processi e gestionali alla nuova normativa sulla fatturazione elettronica.

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

Per migliorare l'attività aziendale vanno considerati i costi per la formazione e l'aggiornamento relativamente alle nuove versioni degli applicativi utilizzati.

Politiche del personale

Lo sforzo che viene realizzato è prevalentemente quello di riuscire a far fronte al carico di lavoro derivante dalla gestione delle attività, sempre più personalizzate, conseguenti ai contratti in essere con i vari Comuni, portatori di sensibilità e modus operandi diversi, con personale interno e, in parte, ricorrendo a personale in somministrazione o collaborazione (convenzione con altre Acer).

Proseguirà anche nel 2019 l'aggiornamento delle posizioni pensionistiche richieste dagli enti previdenziali per pratiche di ricongiunzioni e per il progetto di consolidamento delle posizioni assicurative degli iscritti alla gestione Dipendenti Enti Pubblici. Nell'ultimo anno si è visto anche un incremento di richieste di sistemazioni di posizioni di personale transitato in Iacp/Acer a far data dal 1978 ed è impossibile fare un piano sulle sistemazioni di queste posizioni in quanto non note; molto difficile e complessa è la gestione di ricostruzione di tali posizioni perché bisogna ricercare e decodificare archivi e documentazione di 40 anni fa: preme sottolineare che ad oggi, ogni richiesta pervenuta è stata evasa. L'ufficio inoltre è costantemente impegnato nello studio ed applicazione della normativa fiscale/previdenziale e di contrattualistica giuslavoristica sempre in fermento. Costante è anche l'impegno nell'aggiornamento dei programmi informatici, con l'acquisizione e l'allineamento delle realiste rilasciate dalla software house.

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

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

Continua nel 2019 un piano di formazione sia interna, con operatori ACER, che esterna, con consulenti, per un maggior coinvolgimento di tutti i dipendenti alla vita dell'azienda.

Signori membri della Conferenza degli Enti,

obiettivo primario di questo Consiglio d'Amministrazione è il gestire un'azienda sempre più flessibile, ben organizzata, fortemente motivata ed attenta alle richieste dei Comuni, che possa offrire servizi di maggiore qualità, e che confermi e migliori il buon grado di soddisfazione segnalato dagli assegnatari (verificato attraverso l'annuale indagine sulla customer satisfaction affidata a ERVET srl) e della committenza. Per realizzare ciò si rende sempre più indispensabile lo stretto raccordo tra la mission individuata dalla Conferenza degli Enti, lo stesso C.d.A. e la struttura operativa che, come sempre, ha espresso notevole impegno per perseguire gli obiettivi prefissati.

La sottoscrizione dell'Accordo Quadro e dei Contratti di Servizio con gli impegni richiesti in termini di migliori attività a favore dell'utenza e di maggiori rendicontazioni specializzate a favore degli enti, rappresenta occasione per dimostrare, con le professionalità sviluppate, di saper essere al passo coi tempi e di rappresentare per i Comuni una vera risorsa su cui fare affidamento.

ACER è stato pensato e strutturato dalla riforma regionale come un vero e proprio braccio operativo degli enti locali, che può essere attivato per svolgere servizio per le politiche abitative in modo concreto e snello e credo ne abbia dato dimostrazione con l'attività svolta per l'emergenza terremoto, e per la predisposizione delle richieste di nuovi finanziamenti a fronte di lavorazioni da svilupparsi, a volte, in tempo molto rapidi.

Si tratta di una azienda dinamica orientata al cambiamento, sempre pronta a soddisfare le esigenze che la mutevole situazione socio economica generale richiede, che vuole stare al fianco degli enti territoriali, attenta

alle procedure che consentono di rappresentare valori fondamentali e condivisi come la correttezza, la trasparenza, la prevenzione della corruzione.

Con questo programma e con i risultati attesi ivi rappresentati nei valori economici, contabili e patrimoniali, sottoponiamo alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio preventivo 2019 e le relazioni che lo accompagnano.

Il Consiglio d'Amministrazione

Andrea Casagrande

Presidente

Elisa Abati

Consigliere

Gaetano Venturelli

Consi

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA 2019

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

Presenta un **risultato prima delle imposte** di **Euro 186.008** a cui vanno sottratte le **imposte** che ammontano a **Euro 170.000** con un conseguente **utile di Euro 16.008**.

Alla sezione **A**, che individua il valore della produzione, va dedotta la sezione **B** dei costi della produzione; ne risulta il **valore netto della produzione** pari a **Euro 508** che dimostra che la gestione caratteristica (contratti di servizio) copre marginalmente i costi inerenti.

La sezione **C** evidenzia il saldo dei **proventi ed oneri finanziari** di **Euro**, la sezione **D** rappresenta le rettifiche di valore di attività finanziarie.

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

Analisi delle voci di bilancio

A) Valore della produzione

E' costituito da **RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI (A01)** pari a Euro **12.674.920** composti da proventi per canoni Euro 11.344.920, da compensi per amministrazione stabili Euro 630.000 e da compensi per attività edilizia Euro 700.000.

Gli **ALTRI RICAVI E PROVENTI (A05)** pari a Euro **372.000** sono formati da proventi da noleggio per basi di telefonia mobile per Euro 90.000, da proventi per fotovoltaico per Euro 90.000 proventi diversi quali rimborsi diritti di segreteria e diversi per Euro 192.000.

Le entrate da canoni di locazione per alloggi Acer e per le gestioni delle concessioni sono influenzati dalla recente riforma dei canoni deliberati dai Comuni della Provincia a seguito della nuova normativa

regionale di cui al DGR 894/2015. Permane l'inagibilità di alcuni alloggi a seguito degli eventi sismici. Per le nuove disposizioni sui canoni si veda quanto già esposto nella relazione della presidenza. Il 2019 parte canoni è stato stimato con il fatturato di dicembre.

Si evidenziano i ricavi da canoni nella tabella di seguito riportata:

	2019	2018
ALL. ACER	1.800.000	1.600.000
ALTRI LOCALI ACER	271.000	280.000
ALL. ACER ex DEMANIO	300.000	300.000
ALL. ALTRI ENTI IN CONC.	8.973.920	8.021.400
TOTALE	11.344.920	10.201.400
ALL. ALTRI ENTI IN CONV.	932.000	1.015.000
TOTALE	12.276.920	11.176.400

Gli alloggi a locazione e i negozi presunti per il 2019 considerando i nuovi alloggi che saranno posti in gestione per più di 6 mesi risultano essere:

	N. alloggi
Proprietà Acer	631
Proprietà Acer uso diverso	28
Proprietà Acer ex Demanio	212
Proprietà altri Enti/CambiaMo	6.265
TOTALE	7.136

Le convezioni in atto per la gestione d'alloggi per conto terzi per il 2019 sono stimati in:

ENTE PROPRIETARIO	N° ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2019	PREVENTIVO CANONI 2018
FORMIGINE	97	135.000	153.000
MARANELLO			100.000
SASSUOLO	512	744.000	800.000
CAMBIAMO	13	53.000	60.000
TOTALE	690	932.000	1.113.000

I contratti di gestione in atto, per la gestione degli alloggi stimati per il 2019, sono:

ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2019	PREVENTIVO CANONI
-------------------	-------------------	---------------------------	----------------------

			2018
BASTIGLIA	23	30.000	35.000
BOMPORTO	70	120.000	100.000
CAMPOGALLIANO	92	195.000	190.000
CAMPOSANTO	42	78.000	70.000
CARPI	623	919.000	900.000
CASTELFRANCO	239	335.000	325.000
CASTELNUOVO	34	44.000	38.000
CASTELVETRO	19	56.000	55.000
CAVEZZO	41	78.000	68.000
CONCORDIA	70	102.000	88.000
FANANO	16	12.000	15.000
FINALE	175	227.000	215.000
FIORANO	189	310.000	330.000
FORMIGINE	19	17.000	18.000
GUIGLIA	1	1.440	1.440
LAMA MOCOGNO	30	32.000	32.800
MARANELLO	24	90.000	50.000
MARANELLO PATR.	68	100.000	0
MARANO S/P	29	55.000	50.000
MEDOLLA	41	60.000	60.000
MIRANDOLA	277	440.000	400.000
MODENA	2569	4.218.000	4.000.000
MONTEFIORINO	11	10.000	8.000
NONANTOLA	87	138.000	130.000
NOVI	54	70.000	72.000
PAVULLO	116	185.000	170.000
PIEVEPELAGO	5	9.000	8.500
PRIGNANO	5	5.800	6.500
RAVARINO	54	80.000	80.000
S.CESARIO	5	9.000	10.000
S.FELICE S/P	123	204.000	195.000
S.POSSIDONIO	43	74.000	77.000
S.PROSPERO	49	80.000	78.000
SAVIGNANO	25	42.000	56.000
SERRAMAZZONI	8	10.000	9.000
SESTOLA	9	11.000	10.000
SOLIERA	36	59.000	56.000
SPILAMBERTO	95	155.000	155.000

VIGNOLA	160	225.000	200.000
ZOCCA	23	26.000	26.000
PROVINCIA	43	60.000	52.000
UNIONE CASTELLI	1	1.680	1.680
TOTALE	5.643	8.973.920	8.441.920

Sono 66 gli alloggi gestiti in alcuni Comuni con i Progetti "Affitto Casa Garantito" o "Alloggio in Garanzia" e 7 presi in carico per la manutenzione per il Comune di Fiorano

Per il 2019 il prospetto di attività edilizia – si veda nella Relazione della Presidenza - prevede Euro **700.000** di compensi tecnici per attività svolta da Acer per lavori per conto dei Comuni e per attività di progettazione svolta per conto di terzi.

B) Costo della produzione

Il **COSTO PER MATERIALI DI CONSUMO (B6)** ammonta a Euro **46.000** e riguarda cancelleria, riviste, pubblicazioni e carburante.

I **COSTI PER SERVIZI (B7)** pari a Euro **4.993.176** comprendono Euro 1.254.500 di costi generali, Euro 339.500 di costi di amministrazione stabili, Euro 3.099.176 per opere di manutenzione stabili - di cui Euro 2.599.176 per alloggi in concessione e Euro 500.000 per alloggi ACER - e Euro 300.000 di costi per interventi edilizi.

La voce **COSTI DEL PERSONALE (B9)** definita in Euro **3.702.260** è influenzata dagli incrementi delle attività di gestione e ancora per le attività relative agli eventi sismici, per aspettative e richieste part-time

La tabella seguente riassume tutti i costi relativi al personale dipendente previsti per il 2019:

COSTI	COSTO COMPLESSIVO 2019	COSTO COMPLESSIVO 2018
Retribuzioni	2.670.000	2.630.000
Lavoro straordinario	90.000	120.000
Oneri assicurativi e prev.li	695.500	711.500
Accantonamento T.F.R. quiesc.e simili	246.760	245.600
TOTALE	3.702.260	3.707.100

Gli **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI (B10)** ammontano a Euro **366.500** e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili e procedure automatizzate per Euro 356.500 e l'accantonamento al fondo rischi su crediti per Euro 10.000.

E' previsto inoltre in **ALTRI ACCANTONAMENTI (B13)** l'accantonamento per far fronte ad accordi bonari previsti dalla Lg. 109/94 "legge quadro in materia di lavori pubblici" pari a Euro 5.000 e la quota residua dei canoni degli alloggi in concessione Euro 3.397.732 a disposizione dei Comuni per le politiche abitative per un totale di Euro **3.402.732**.

Gli **ONERI DIVERSI DI GESTIONE (B14)**, ammontanti a Euro **508.000**, sono formati da Euro 38.000 per contributi associativi e oneri diversi e da Euro 470.000 per imposte indirette e tasse quali bollo, registro, imposte sul patrimonio e sui servizi, iva indetraibile.

C) Proventi e oneri finanziari

Gli **ALTRI PROVENTI FINANZIARI (C16)** pari a Euro **301.056**, sono determinati dal rendimento delle somme depositate presso la banca-tesoriere e da interessi sulle gestioni patrimoniali/finanziarie e di mora per Euro 195.500 e da Euro 105.556 per interessi su mutui da erogare a carico di Comuni.

Sono inoltre previsti **ONERI FINANZIARI (C17)** in Euro **115.556** relativi a Euro 105.556 per interessi su mutui ed Euro 10.000 interessi su cauzioni.

E 22) Imposte sui redditi

Le imposte sono state calcolate alla luce di quanto previsto dalle disposizioni normative in vigore ed ammontano ad Euro **170.000**.

CONTO ECONOMICO 2018	Importi parziali	Importi totali	Importi complessivi
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.674.920		
02) variazioni delle rim.di prodotti in corso di lav			
03) variazione dei lavori in corso su ordinazione			
04) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
05) altri ricavi e proventi	372.000		
TOTALE A)		13.046.920	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	46.000		
7) costi per servizi	5.020.920		
8) costi per godimento beni di terzi			
9) costi del personale	3.702.260		
10) ammortamenti e svalutazioni	366.500		
11) variat.delle rim.di mat.prime suss.di cons.			
12) accantonamenti e svalutazioni			
13) altri accantonamenti	3.402.732		
14) oneri diversi di gestione	508.000		
TOTALE B)		13.046.412	
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)			508
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione			
16) altri proventi finanziari	301.056		
17) interessi ed altri oneri finanziari	115.556		
TOTALE C) (15+16-17)		185.500	185.500
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE			
18) rivalutazioni			
19) svalutazioni			
TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)		0	0
Risultato prima delle imposte			186.008
E22) imposte sul reddito d'esercizio	170.000		
E23) utile o perdita d'esercizio	16.008		

Previsione dei flussi di cassa

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

Lo schema è redatto in termini di variazioni di liquidità.

La grandezza finanziaria presa a riferimento (punto **A** del prospetto **Euro 4.000.000**) è la liquidità immediata o cassa in senso ampio, vale a dire disponibilità liquide presenti presso il tesoriere Unicredit Banca spa.

Il flusso monetario netto del periodo (punto **F** del prospetto **Euro -1.917.492**) è determinato come sommatoria algebrica delle movimentazioni intervenute nelle diverse aree di attività come di seguito indicato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Attraverso la sommatoria dei flussi delle diverse aree sopra commentate, si determina la previsione del flusso monetario di periodo pari a Euro **-1.917.492**; pertanto la disponibilità monetaria netta finale (punto **G** del prospetto) si attesta a **Euro 2.082.508**.

A	Disponibilità monetarie nette iniziali		4.000.000
B	Flusso monetario da gestione reddituale		
	Utile d'esercizio	16.008	
	Ammortamenti immobili immateriali	20.000	
	Ammortamenti immobili materiali	336.500	
	Acc.to f.do svalutazione crediti	10.000	
	Ammortamenti finanziari		
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	100.000	
	Incrementi per capitalizzazione costi		
	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	482.508	
C	Flusso monetario da attività di investimento		
	Incrementi patrimoniali SAVIGNANO	-400.000	
	Disinvestimenti patrimoniali (vendite)		
	<i>Totale flusso da investimenti</i>	-400.000	
D	Flusso monetario da attività di finanziamento		
	Accensione finanziamenti		
	Rimborsi finanziamenti	-2.000.000	
	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	-2.000.000	
E	Variazioni monetarie del netto		
	Contributi c/capitale	0	
	<i>Totale flusso del netto</i>	0	
F	Totale flusso monetario netto del periodo	-1.917.492	
G	Disponibilità monetarie nette finali		2.082.508