

BILANCIO PREVENTIVO 2014



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

Consiglio d'Amministrazione

**Dott. Andrea Casagrande
Presidente**

**Arch. Gaetano Venturelli
Amministratore**

**Ing. Elisa Abati
Amministratore**

Collegio dei Revisori dei Conti

**Dott. Massimiliano Stradi
Presidente**

**Dott. Marina Bai
Componente**

**Dott. Silvia Migliori
Componente**

Società di revisione contabile

Mazars spa

Staff dirigenziale

Direttore

Dott. Nadia Paltrinieri

Direttore Tecnico

Arch. Gianfranco Guerzoni

Dirigente Finanziario

Rag. Margherita Brigo

Dirigente Gestionale

Ing. Paolo Montorsi

Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 1 del 30.01.2014 ha approvato la proposta del bilancio preventivo 2014

INDICE

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA	pag. 6
RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	pag. 21
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	pag. 28

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA

Signori componenti della Conferenza degli Enti,

Premessa

Il perdurare della crisi economica, pur in presenza di tenui segnali di ripresa, fa prevedere, anche per il 2014 e per gli anni a venire, una situazione di grande sofferenza per i cittadini, le famiglie e le imprese. I livelli di disoccupazione, in particolare quella giovanile, sono ormai oltre la soglia di sostenibilità. Il massimo delle difficoltà è poi vissuto da coloro che sono senza lavoro o sono precari o perdono il lavoro, perché i costi dell'abitare, onerosi anche per chi vive in condizioni alloggiative stabili, rappresentano, nella maggioranza dei casi, un ostacolo insormontabile per accedere al mercato abitativo. E' sotto gli occhi di tutti la difficoltà nel sostenere il pagamento dei mutui o a fronteggiare il costo degli affitti che incide per una porzione troppo consistente sui redditi. In particolare per le giovani generazioni diventa quasi impossibile poter programmare il proprio futuro potendo contare sul lavoro e sul bene primario della abitazione.

In Italia si è storicamente consolidata una situazione che vede la gran parte delle famiglie risiedere in una casa in proprietà (il 72,4%). Il traino che la compravendita di abitazioni ha esercitato sull'andamento dell'economia ha rappresentato uno dei principali fattori di crescita nel nostro Paese. Oggi non si tratta di dare giudizi sulla positività o meno di questa situazione, che si è consolidata negli anni, ma di avere piena coscienza del fatto che questo ciclo è finito e di prendere atto dei profondi mutamenti causati dalla crisi economico-finanziaria.

Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subito un vero crollo nel 2012 (ed in modo analogo nel 2013) perdendo oltre 150 mila compravendite rispetto all'anno precedente: si tratta del peggior risultato dal 1985 quando le abitazioni compravendute erano state circa 430 mila.

Alcuni altri dati nazionali (fonti ISTAT, Banca d'Italia, Agenzia del Territorio, Ministero dell'Interno), contenuti nel documento della Conferenza delle Regioni, Anci, Federcasa, CGIL, CISL, UIL, del luglio 2013, danno il senso e la misura della dimensione del problema. Più di una famiglia su dieci vive oggi in una situazione di povertà relativa, una su venti di povertà assoluta; il 57% percepisce un reddito inferiore a quello medio; il 22% vive in una situazione di disagio economico. Il processo di acquisizione in proprietà che ha caratterizzato negli anni il comparto ha poi modificato le caratteristiche delle famiglie rimaste in affitto (attualmente il 18%) che si identificano con quelle a redditi bassi. L'edilizia pubblica risponde ad una quota minima di popolazione, rappresenta infatti il 4% del patrimonio abitativo ed un quinto del mercato dell'affitto, una delle quote più basse d'Europa.

L'assenza di finanziamenti protrattasi negli anni non consente di fornire, in prospettiva, una risposta socialmente significativa. Nel contempo il mercato privato ha prodotto aumenti dei canoni di affitto oltre il 100% nell'ultimo decennio e presenta oggi livelli insostenibili e non consente nemmeno il decollo di strumenti di calmieramento per gli scarsi incentivi messi in campo. Per quanto riguarda il tema sfratti si è passati dalle percentuali irrisorie degli anni ottanta ai 265.000 provvedimenti negli ultimi cinque anni.

Nel contempo è presente un'area di disagio assai più vasta che è testimoniata da alcuni dati: 650.000 sono le domande di edilizia pubblica inevase presso i Comuni e gli ex IACP; 4,9 milioni di giovani tra i 25 e i 39 anni risiedono ancora nella famiglia di origine; 4 milioni di lavoratori stranieri vivono in affitto, l'80% in coabitazione ed in condizioni di sovraffollamento. Delle famiglie attualmente in locazione oltre il 70% ha un reddito inferiore ai 30.000 euro annui e vive in prevalenza nelle grandi aree metropolitane dove gli affitti sono più elevati. Il 20% (3,3 milioni) di chi ha la casa in proprietà deve assolvere al pagamento di un mutuo.

Se tutto questo è vero occorre prendere atto che si rende necessario ed urgente rivisitare profondamente a livello nazionale l'approccio culturale e politico in materia di politiche abitative

facendo divenire centrale (accanto alla priorità assoluta di porre in essere politiche per l'occupazione) il tema del disagio abitativo.

Nella nostra realtà territoriale e a livello regionale la consapevolezza di questa situazione, del tutto diversa rispetto al passato, è ormai patrimonio comune delle istituzioni e di chi le governa. La ricerca di soluzioni al problema abitativo non viene più affrontata con politiche di ulteriore urbanizzazione del territorio, è ormai consolidata la scelta verso processi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi urbani degradati; è ormai chiara la necessità di porre in essere politiche che favoriscano una offerta abitativa articolata che possa rispondere alle nuove esigenze demografiche e sociali prima descritte. Sono in atto già da tempo una serie di interventi posti in essere dagli Enti Locali, in attuazione di scelte politiche definite a livello regionale, che affrontano nei vari aspetti il problema abitativo (fare esempi, uffici casa, canone concordato, finanziamenti per giovani coppie etc.).

Purtroppo queste linee di intervento, del tutto adeguate rispetto agli obiettivi da raggiungere, non sono in grado di farlo in modo compiuto perché non possono essere supportate dalla quantità di risorse economiche necessarie a dare soluzione alle emergenze che la realtà indotta dalla crisi richiede. Queste risorse non possono essere reperite se non all'interno di un rinnovato impegno dello Stato che ripristini un flusso di finanziamenti certi e costanti, in parte anche provenienti dalla fiscalità generale, che consenta di attuare un piano che faccia uscire, in tempi brevissimi il Paese dall'emergenza abitativa e ricollochi la politica della casa in una costante, normale e programmabile gestione.

Nella nostra realtà territoriale e regionale il tema dell'emergenza abitativa è ulteriormente aggravato dagli eventi che hanno dolorosamente colpito la nostra popolazione. Il sisma del 2012 ha prodotto danni devastanti colpendo sia le attività produttive che le residenze delle famiglie. L'impegno profuso dal primo minuto dai Comuni, dalla Regione, dalla Provincia, da tutti i livelli Istituzionali e soprattutto dai cittadini e dalle imprese sta permettendo una difficile rinascita per la quale, terminata la fase di emergenza, occorreranno comunque tempi non brevi. Mentre scriviamo questa relazione un'altra pesantissima calamità ha colpito molti dei Comuni già coinvolti dal terremoto. L'alluvione, causata dal cedimento di un argine del fiume Secchia ha riportato indietro il tempo, azzerando, per molte famiglie e molte imprese, gli sforzi fin qui fatti per la ricostruzione. Viviamo quindi in una situazione di emergenza che richiede e richiederà ogni sforzo possibile per uscirne.

Nella relazione al Bilancio 2013 indicavamo come temi cui prestare una grande attenzione quelli relativi alle modifiche del quadro istituzionale e normativo con riferimento alla trasformazione delle Provincie in Enti di secondo livello e alla revisione in atto della legge regionale 24/2001.

Sotto questo profilo possiamo dire che con l'approvazione da parte della Assemblea Regionale delle modifiche alla L.R. 24/01 con la L.R. 24/13 si sono messi punti fermi sia in materia di politiche abitative che in materia di attribuzione di funzioni ai Comuni (nelle loro forme associative) e di ruolo delle ACER. Ne esce un disegno che rafforza in alcuni aspetti quanto le nostre Aziende regionali potranno sviluppare a servizio dei Comuni, andando a consolidare le funzioni gestionali a supporto delle competenze specifiche degli Enti territoriali, e introduce alcuni concetti (ad esempio per le mobilità, i controlli, le scadenze) che andranno recepiti nei rispettivi regolamenti comunali di attuazione. Si configura pertanto per 2014 una fase di confronto tra i soggetti interessati (Comuni, ACER e Sindacati degli inquilini) per la definizione dei contenuti dei regolamenti. In tale ambito andrebbe perseguita la possibilità di definire regole omogenee a livello di Unioni dei Comuni.

Va affermato che con questa approvazione della revisione della legge 24/2001 la Regione Emilia Romagna ha messo un punto fermo rispetto al futuro mantenendo un impianto che ha dimostrato la sua validità in questi anni. In altre Regioni si stanno vivendo momenti di grande confusione sia in materia di politiche abitative che di ruolo degli ex IACP (del resto ancora presenti in molte

realità) con ripensamenti e modifiche che certamente non aiutano nella discussione da fare a livello nazionale sul problema del disagio abitativo.

Un altro tema di grande rilevanza che nel 2013 dovevamo affrontare era quello del rinnovo dell'Accordo Quadro e dei Contratti di Servizio con gli Enti Locali. Il percorso compiuto assieme ci ha portato alla condivisione di un nuovo Accordo Quadro, che, per la durata (cinque anni che, previa verifica, possono essere raddoppiati), per l'aggiornamento dei rapporti economici, per le migliorie apportate alle parti normative, rappresenta un altro punto fermo per il lavoro da fare nei prossimi anni.

Con questa definizione dell'Accordo quadro gli Enti Locali ed ACER, come "braccio operativo", si sono messi in grado di avere un orizzonte temporale sufficientemente ampio per porre in essere una programmazione di respiro pluriennale in grado di affrontare il problema del disagio abitativo cercando di ottimizzare l'utilizzo delle risorse disponibili.

Si può quindi affermare che, pur in assenza di politiche organiche a livello nazionale riferite soprattutto alla parte finanziamenti, la nostra realtà territoriale, a partire dal livello regionale, ha creato le condizioni per agire costruttivamente a sostegno delle fasce più deboli della popolazione.

Per i territori colpiti dal sisma il 2014 per ACER sarà l'anno del completamento delle fasi progettuali per gli interventi di recupero di maggiore consistenza degli edifici danneggiati, delle gare di appalto e dell'affidamento dei lavori, nonché per la dettagliate rendicontazioni delle spese collegate al fine di utilizzare al meglio i finanziamenti concessi dalla Regione all'ACER con le ordinanze del 2013 n.24, 77 e 138

Resta inoltre da affrontare il tema della gestione e dei rinnovi contrattuali, laddove ne presentino le caratteristiche, dei contratti stipulati con ordinanza n. 25, per conto dei comuni; si tratta di contratti di affitto per gli alloggi reperiti sul mercato privato destinati ad accogliere le famiglie per la chiusura delle tendopoli.

Dovrà infine essere completata, per i Comuni che si sono avvalsi delle competenze di ACER la fase di acquisto di alloggi prevista dalla delibera della Regione n. 1932/2012.

Nel 2014 si prospettano alcuni incarichi specialistici che vanno oltre quanto assegnato con i contratti di servizio (potenziamento funzione di Agenzia casa, gestione di uffici casa comunali, predisposizione bandi, potenziamento gestioni condominiali, progettazioni nuovi edifici.

Sul fronte delle entrate c'è da segnalare che le stesse dipenderanno molto dalla capacità degli utenti di corrispondere i canoni previsti e pertanto anche dall'evoluzione sociale ed economica del periodo, oltre che dalla possibilità di poter applicare azioni incisive di recupero.

BILANCIO PREVENTIVO 2014

Il bilancio preventivo 2014 viene presentato, in relazione ai contenuti dei contratti di servizio ed in riferimento alla Carta dei Servizi (approvata con delibera del CdA del 2 agosto 2011), con l'intento di soddisfare le richieste dei Comuni secondo gli impegni assunti con la sottoscrizione dei contratti di gestione.

Al momento, primi del mese di gennaio, non avendo ancora formalmente ricevuto i nuovi contratti di servizio da parte di Comuni e Unioni, il bilancio preventivo si basa sui contenuti dell'Accordo Quadro approvato dalla Conferenza degli Enti il 9 dicembre ultimo scorso e sulla consolidata attività gestionale.

Il presente bilancio, unitamente alle relazioni tecnico-amministrativa e del Collegio dei Sindaci Revisori è quindi presentato in ritardo rispetto ai termini di legge, di statuto e del regolamento di contabilità avendo atteso l'approvazione dell'Accordo quadro, pertanto, fino all'approvazione del

preventivo 2014 da parte della Conferenza degli Enti, si assumono i dati di preventivo 2013 in dodicesimi.

ACER Modena certificata Iso 9001: un percorso - attestato dalla società accreditata sempre su livelli alti – che tende al periodico miglioramento qualitativo dei servizi forniti con la definizione di procedure certe e tempi predeterminati, in armonia con le vigenti leggi in materia di appalti pubblici e dei regolamenti comunali per la gestione del patrimonio pubblico abitativo.

ACER svolge anche il ruolo di progettazione e stazione appaltante per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione per conto dei Comuni e della Provincia; in particolare ACER Modena cura gli aspetti di qualità del costruire nel rispetto delle norme vigenti per gli Enti Pubblici in campo di appalti di lavori, in termini di sicurezza nei cantieri, degli aspetti ambientali e di risparmio energetico e delle norme antisismiche (adesione al Protocollo provinciale d'intesa in materia di appalti pubblici e al protocollo contro le infiltrazioni mafiose sottoscritto presso la Prefettura di Modena).

Previsioni economiche

Le entrate previste nel 2014 per ACER derivano principalmente:

1. dal riconoscimento di un corrispettivo per la gestione degli alloggi avuti in concessione per 43€/alloggio/mese, pur con dei distinguo dipendenti dalle diverse casistiche indicate nei contratti di servizio per quello che riguarda gli alloggi sfitti o con pesanti interventi di ristrutturazione.
2. dai canoni introitati per gli alloggi, autorimesse e negozi di proprietà.
3. dalle competenze tecniche per gli interventi di progettazione, manutenzione straordinaria e nuova costruzione

Le previsioni di entrata da canoni complessiva, comprendente quella per gli alloggi in concessione, sono ancora previste in contrazione a causa del perdurare dell'incerta situazione economica/sociale che mantiene i canoni ad un livello certamente inferiore a quelli previsti nell'ultima revisione canoni concordata con i Comuni anche se di fatto presenta un lieve miglioramento dato dai nuovi alloggi acquistati con i finanziamenti regionali e per le nuove unità messe/ da mettere a disposizione dei comuni tra la fine del 2013 ed i primi del 2014 . Perdurano inoltre diverse situazione di canoni ridotti su richiesta dei Servizi Sociali e per l'applicazione del Protocollo antisfratti

Per quanto riguarda il budget a disposizione per le manutenzioni ordinarie del patrimonio erp si tiene conto dell'incremento approvato con l'Accordo quadro che incrementa dai 23 euro/alloggio/mese ai 27 euro l'utilizzo alloggio/mese

Le previsioni al momento possibili attendono i seguenti risultati:

- l'utile dell'azienda è quantificato in Euro **8.444** (al netto degli oneri fiscali di pertinenza) che deriva principalmente dall'amministrazione nel suo complesso sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi);

- al netto del residuo attivo a credito dei Comuni per la gestione dei contratti di concessione previsto in Euro **3.893.360** che sommato a quello dei 3 Comuni in convenzione (Associazione del distretto della Ceramica) di Euro **480.270** porta ad un totale di Euro **4.373.630**

Sono valori importanti quelli che si raggiungono 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.

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

Patrimonio gestito

Al 31 dicembre 2013 gli alloggi in gestione per conto dei Comuni . Amministrazione Provinciale e altri Enti erano 6.089 e gli alloggi di proprietà ACER 612 di cui 214 ex demanio.

PROGRAMMI SPECIFICI DI ATTIVITA' 2014

Attività di controllo per il mantenimento dei requisiti

Ormai attività ordinaria è la verifica di chi mantiene il titolo per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica nelle case gestite da ACER Modena per conto dei Comuni; a tal fine vengono analizzate tutte le dichiarazioni ISE-ISEE presentate.

Per dare attuazione ad una maggiore attività di controllo, in collaborazione con l'Agenda delle Entrate si utilizzano i dati in suo possesso incrociandoli in modo massivo con quelli forniti dagli utenti ERP.

Attraverso questi controlli periodici è possibile adeguare i canoni recuperando risorse impiegabili per sistemare alloggi o realizzarne di nuovi.

I casi di irregolarità evidenti e non motivate, vengono segnalati ai Comuni che possono verificare nello specifico eventuali problematiche di carattere sociale o intervenire comunicando ad ACER di avviare le procedure per il rilascio dell'alloggio.

Attività di recupero crediti

Si continua a registrare un generalizzato aumento della morosità soprattutto relativamente alle spese condominiali, pertanto, pur tenendo in dovuta considerazione eventuali situazioni di particolare criticità , nel corso del 2014 proseguirà l'impegno di ACER, in accordo con i Comuni, per il contenimento del fenomeno della morosità attraverso le procedure già standardizzate: invio dei solleciti, monitoraggio costante del rispetto dei termini di pagamento nelle rateizzazioni, attivazione delle procedure per il recupero dell'alloggio sia tramite procedimenti di sfratto per morosità sia tramite la proposta dell'emanazione di provvedimenti di decadenza da parte dei Comuni.

Da segnalare che nel 2014 si continuerà a non emettere fatturazione per gli alloggi risultanti ancora inagibili a seguito del sisma di maggio 2012.

Per recuperare quante più risorse possibili destinate alle politiche abitative, si continuerà a stimolare la sottoscrizione di impegni di rateizzazione da parte degli utenti in difficoltà economica, ma che comunque dimostrano una volontà di definizione della loro situazione debitoria.

L'attività amministrativa conseguente per l'accertamento del rispetto dovuto per i piani di rateizzazione sottoscritti, composti sovente da piccole rate che impegnano gli assegnatari per diversi anni, si presenta alquanto gravosa ma certamente offre un aiuto concreto a chi vuole mantenere l'alloggio erp.

Continuerà inoltre anche nel corso del 2014 l'azione di recupero della morosità nei confronti di quegli utenti usciti, sfrattati e verso gli eredi dei deceduti con l'obiettivo di concludere (con recupero, transazioni o messe a perdita ove il credito sia valutato inesigibile) le posizioni ancora aperte e per quegli utenti che hanno bolle insolte risalenti nel tempo e che non hanno mai ottemperato ai numerosi solleciti

Attività riguardanti il disagio sociale e la gestione dei conflitti

La mediazione sociale non significa, intervenire solamente nei conflitti che già si esprimono ma attuare azioni positive finalizzate a favorire relazioni di buona convivenza ed il benessere generale degli assegnatari, pertanto ACER pone particolare attenzione al rapporto con gli utenti/inquilini e negli anni ha sviluppato con modalità diverse un sistema di relazione con gli inquilini , ponendosi

l'obiettivo di favorire l'accesso alle informazioni, l'accompagnamento nel corretto uso dell'alloggio assegnato e la presa di coscienza del valore del bene pubblico avuto in uso al fine di limitare le situazioni di conflittualità tipiche dei condomini.

Se nella vita condominiale si presentano casi particolarmente difficili, può essere attivata con personale ACER una collaborazione con i servizi sociali dei Comuni con i quali costruire progetti dedicati, singoli o condominiali, secondo le esigenze. In collaborazione si gestisce anche il sostegno alla annuale "Festa dei Vicini".

Avvalendosi del contributo di alcune strutture specializzate che già operano sul territorio come le Cooperative Sociali per incrementare le risorse umane realmente disponibili, sarà possibile seguire situazioni conflittuali ed inserire anche momenti formativi che coinvolgano gli inquilini assegnatari sulle norme di comportamento all'interno della comunità rappresentata dal condominio o dal comparto urbano di residenza.

L'attività di mediazione linguistico culturale attivata nel corso del 2011, visti i risultati positivi si prevede di mantenerla anche per il 2014. Si svolge durante gli orari di apertura degli sportelli in sede ACER e presso gli sportelli territoriali in caso di esigenze particolari evidenziate da Comuni e/o dipendenti ACER.

Consolidare la presenza ACER sul territorio

Nel rispetto degli impegni assunti già con il precedente Contratto di servizio si consolida la gestione di 6 sportelli territoriali per 3 ore settimanali nei Comuni di Mirandola, Sassuolo, Carpi, Castelfranco, Nonantola, Vignola e dell'URP presso la sede di Modena con 13 ore settimanali. Tale prestazione comporta per ACER un forte investimento in attività di formazione dei propri operatori presenti presso le sedi territoriali ed un notevole impegno in termini di monte ore.

Autogestioni e amministrazioni condominiali

Anche nel 2014, risulta prioritario promuovere ulteriormente le amministrazioni condominiali dirette ACER, inoltre l'ufficio è preposto a seguire le autogestioni (semplici e convenzionate ACER) nei fabbricati totalmente ERP o a totale proprietà pubblica, e a tenere i contatti con le amministrazioni condominiali esterne

Servizi aggiuntivi

Nell' "Accordo Quadro" approvato dalla Conferenza degli Enti il 9 dicembre 2013 si fa riferimento ad attività complementari aggiuntive che i Comuni possono delegare ad ACER definendo di volta in volta sia modalità operative che corrispettivi economici. Tra queste rientrano: la gestione dell'Agenzia per l'affitto, l'eventuale erogazione diretta ai beneficiari del fondo per la locazione, la redazione di certificati energetici per gli alloggi, la consulenza per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi, la gestione Uffici casa, la gestione delle procedure ad evidenza pubblica per acquisto alloggi da destinare ad ERP.

Nel corso del 2014 saranno attivate alcune di queste attività a servizio di Comuni dell'area nord e dell'area ceramiche.

Agenzia Sociale per l'affitto garantito

Si tratta di un'attività - a integrazione delle politiche per la casa - che Acer svolge per il Comune di Castelfranco Emilia e per l'Unione comunale "Terre d'Argine", con presenze sul territorio per ricerche alloggi e incontri con i proprietari ed i potenziali inquilini.

Nel 2014 prenderà avvio analogha esperienza nel il Comune di Fiorano e probabilmente nei Comuni dell'area nord

Fondo per la locazione

Ora non più disponibile a livello regionale, per i Comuni che ne richiedono l'erogazione (% variabile sui canoni) Acer si fa carico, ove concordato, del pagamento ai beneficiari indicati

Certificati energetici

La legge regionale prevede che gli alloggi venduti o dati in locazione siano forniti di una certificazione energetica che ne definisca le prestazioni; ACER è dotata di certificatori iscritti nell'albo regionale in grado di fornire tale servizio su richiesta dei Comuni.

Acquisto alloggi

Tale attività sviluppata nel 2013 in convenzione con 4 comuni colpiti dal sisma 2012, proseguirà per completare l'utilizzo delle risorse finanziarie rese disponibili dalla regione e si darà attuazione al bando pubblico sul territorio del Comune di Modena.

LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Gli impegni assunti con la sottoscrizione dell'Accordo Quadro comportano il rispetto di tempi ridotti per la consegna degli alloggi vuoti messi in manutenzione che impegnano la struttura ad un'intensa attività di coordinamento e monitoraggio.

Tutti i lavori di manutenzione si attuano per mezzo dei fornitori tra i quali hanno il ruolo prevalente le tre Associazioni Temporanee di Imprese che si sono aggiudicate l'appalto del 2013 secondo il criterio dell'offerta tecnico-economica per la manutenzione ordinaria del patrimonio gestito da ACER. Il progetto di appalto concepito come "accordo quadro" prevede l'affidamento a più operatori in concorrenza, modalità che dovrebbe consentire di superare i limiti evidenziati con il contratto precedente con un unico operatore.

L'organizzazione interna di ACER è stata messa a dura prova dall'attività straordinaria dovuta al terremoto ma è costantemente attenta a cercare di soddisfare gli impegni assunti con le convenzioni/concessioni, migliorare il sistema di risposta alle richieste di pronto intervento e limitare al massimo i periodi di sfittanza degli alloggi.

Il contratto di servizio richiede che vengano meglio comunicati e relazionati gli esiti delle attività di ricognizione sullo stato dei fabbricati in gestione al fine della redazione dei piani annuali di manutenzione programmata da sottoporre alla approvazione dei Comuni.

L'attività manutentiva ordinaria programmata si basa sulla conoscenza del patrimonio pubblico in gestione e sugli accordi raggiunti con i referenti tecnici dei Comuni sul livello ottimale raggiungibile con le risorse economiche a disposizione; sui singoli alloggi essa si mantiene a livelli quantitativi di considerevole entità con l'aggravio di una sempre più elevata complessità normativa in materia edilizia, sotto il profilo strutturale sismico, impiantistica e sul risparmio energetico.

Permane l'esigenza di perseguire l'adeguamento funzionale degli alloggi e degli edifici a persone anziane, spesso con ridotte funzionalità motorie e con problemi di solitudine, con la difficoltà di dover agire puntualmente su di un patrimonio edilizio esistente, non progettato originariamente con tali spazi e servizi.

L'insieme delle esigenze condivise con i singoli Comuni portano alla determinazione di interventi che quando sono di una certa rilevanza vengono inseriti nei programmi di manutenzione annuale o pluriennale.

L'esigenza di elevare lo standard edilizio del patrimonio vede aumentare in modo consistente le risorse necessarie e determina in alcuni casi la necessità di rivedere il livello di accuratezza e le migliorie fino ad ora impostate per poter far fronte con i finanziamenti a disposizione; l'obiettivo primario, stante il perdurare della crisi economica e le lunghe liste di attesa nelle graduatorie erp, è

ora quella di 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.

Aspetti sociali della gestione manutentiva

Si conferma che l'attività del settore manutentivo non comporta solo una notevole complessità di natura tecnico-organizzativo-amministrativa, ma è sempre più gravata da un pesante carico sociale, dovuta alla crescente necessità di dare sempre maggior assistenza, in tutti i sensi, agli utenti, in conseguenza della variegata composizione sociale degli assegnatari (anziani, immigrati, casi sociali), delle diversità culturali e delle diverse esigenze che riflettono sovente a cascata e negativamente sui rapporti di vicinato, sulla conduzione degli alloggi, sulla manutenzione della dotazione tecnologica.

Interventi di manutenzione ordinaria su patrimonio ERP in gestione

L'attività manutentiva si articola in due diverse componenti:

- con budget predeterminato (27 euro alloggio/mese) per il pronto intervento, sistemazione alloggi di risulta e manutenzione ordinaria;
- la sottoscrizione dell'Accordo Quadro introduce novità per quanto attiene la possibilità dei Comuni di integrare il budget a disposizione di ACER per ulteriori interventi di manutenzione ordinaria quali: tinteggiatura (non prevista dalla precedente convenzione); adeguamenti funzionali sulla base delle condizioni sanitarie degli inquilini; adeguamenti tecnologici resi necessari da specifiche normative; adattamenti alloggi per disabilità.

Il budget a disposizione di ACER viene impiegato per la manutenzione ordinaria e il pronto intervento a seconda delle necessità e viene rendicontato a consuntivo quanto effettivamente speso; se vi saranno residui questi andranno ad aumentare l'accantonamento pluriennale destinato alle politiche abitative di ogni singolo Comune.

Interventi di manutenzione straordinaria su patrimonio ERP in gestione

I programmi di manutenzione straordinaria e di investimento sono stabiliti dal Comune, sentito ACER, secondo le modalità contenute nell'art.3 dell'Accordo Quadro approvato e secondo quanto specificato nei singoli contratti di servizio sottoscritti dai diversi Comuni in concessione o convenzione. L'accordo quadro approvato il 9 dicembre 2013 prevede anche che nei comuni di minori dimensioni come numero di alloggi ERP si possa procedere con piani pluriennali che prevedano anche l'accantonamento progressivo di risorse provenienti da canoni per la loro attuazione

Preme far rilevare che il patrimonio ERP gode dell'assicurazione globale fabbricati e della polizza sulla conduzione alloggi a carico degli utenti.

Interventi per riparazione , recupero e nuova costruzione edifici danneggiati dal sisma

In adeguamento a quanto presentato ai competenti uffici della Regione (protezione Civile) e finanziato, nel 2014 si dovrà completare il piano di recupero degli edifici e degli alloggi danneggiati rendendoli agibili, progettando gli interventi necessari e dando loro attuazione secondo le deleghe che i Comuni hanno attribuito ad ACER in base all'ordinanza n.49/2012 e successive del Commissario per la Protezione Civile Vasco Errani.

Interventi di qualificazione Patrimonio di proprietà ACER

Continuerà anche per il 2014 la ristrutturazione degli alloggi che si renderanno liberi e che non sono stati assoggettati recentemente a interventi di manutenzione straordinaria, soprattutto nell'ottica di adeguamento degli spazi destinati ai servizi. Tra gli obiettivi quello di ricavare alloggi di medie e grandi dimensioni e di procedere con l'adeguamento progressivo dei fabbricati con l'inserimento di ascensore, laddove il livello di occupazione degli alloggi e le caratteristiche strutturali dell'edificio lo consentano.

Il canone concordato ai sensi della Legge 431/98, sebbene applicato in misura minima per favorire le famiglie con redditi contenuti, consente un ripiano dei costi in tempi accettabili.

Interventi di qualificazione su patrimonio ex Demanio

Gli alloggi ex demanio di proprietà ACER sono 214, assegnati con contratto erp; essi potranno essere ceduti al patrimonio del Comune ove sono ubicati su richiesta del medesimo Comune. 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.

L'analisi compiuta dai tecnici ACER sullo stato degli alloggi e dei fabbricati ha consentito di individuare le necessità in termini di manutenzione funzionale alle politiche abitative verso le quali orientare le disponibilità economiche derivanti dalle entrate gestionali; si procede, man mano che si rendono liberi, all'inserimento dell'impianto di riscaldamento ed al rifacimento degli impianti elettrici in quegli alloggi che per motivi diversi non sono stati tuttora adeguati. Da segnalare che uno dei fabbricati ex demanio posto a Modena in via Mattarelli è risultato inagibile ed evacuato a seguito del sisma del maggio 2012 ed è in corso il progetto di recupero commissionato dal condominio

Programmi finanziati dalla Regione Emilia Romagna

Diversi interventi manutentivi sul patrimonio edilizio residenziale pubblico sono finanziati dai tre programmi attualmente attivi finanziati dalla Regione Emilia Romagna di cui alle delibere CRER n. 501/2003, DGR n. 344/2010 e DGR n. 1358/2010.

CRER 501/2010 rivisto

Prevede un investimento complessivo di € 14.800.000 in 25 Comuni della Provincia, articolato in due stralci di € 9.252.058,43 ed € 5.553.941,57 per interventi di manutenzione straordinaria prevalentemente sulle parti comuni degli edifici. Il programma resta da concludere con diversi interventi significativi e complessi per dimensione e vincoli autorizzativi. Tra gli interventi più importanti nel quadro suddetto si segnalano il recupero dei fabbricati di via Zanasi e via Tarozzi a Castelfranco per i quali ACER ha redatto il progetto preliminare (in attesa di variante urbanistica). In Comune di Modena completata la riprogettazione per il recupero di 32 alloggi in via Nazionale per Carpi per l'adeguamento del progetto alle nuove normative "energetica" e "sismica", il nuovo progetto architettonico sarà messo in appalto nei primi mesi dell'anno.

Sono previsti i bandi di gara per alcuni interventi di rifacimento delle facciate che originariamente non prevedevano l'installazione di isolamento termico ma che alla luce delle normative attuali e

nell'ottica degli obiettivi collettivi di risparmio energetico sono oggi riconosciuti indispensabili: edificio di via Terranova a Modena e due edifici in via delle Dalie a S.Damaso già appaltato. Dei finanziamenti originari al 2013 sono stati spesi il 56 %

DGR 344/2010

Nel 2010 la Regione Emilia Romagna con Delibera di Giunta n. 344/2010 ha definitivamente concluso la procedura di riconoscimento parziale del finanziamento da parte del Ministero delle Infrastrutture previste dall'ex art. 21 D.L. 159/07 stanziando per interventi a Provincia delle risorse per il programma "nessun alloggio pubblico sfitto" per € 1.328.000,00 da risorse statali ed € 5.545.000,00 da risorse Regionali. Tale finanziamento interessa prevalentemente interventi su alloggi al fine di consentirne la messa in disponibilità per l'assegnazione

DGR 1358/2010

La Regione Emilia Romagna con atto di Consiglio n. 8/2010 e con Delibera di Giunta n. 1358/2010 ha inoltre ulteriormente integrato il piano "nessun alloggio pubblico sfitto" finanziando interventi per i Comuni con più di 50.000 abitanti, Modena e Carpi, rispettivamente per € 436.841,60 ed € 80.000,00 per interventi su 24 alloggi.

Anche di questi due tipologia di finanziamento al 2013 sono stati spesi il 65 %

Politiche patrimoniali

Per l'anno 2014 si prevede:

- di concerto coi vari Comuni della provincia di Modena, continuerà l'attività avviata nel 2009 per le richieste di interesse culturale alla Sovrintendenza di Bologna, relativamente a quei fabbricati che hanno una vetustà di almeno 70 anni;
- di tutti gli alloggi in gestione continuerà la regolarizzazione tecnico-amministrativa in supporto a l'area gestionale, manutentiva, finanziaria per gli alloggi gestiti per con i contratti di convenzione e concessione e per gli alloggi di proprietà
- darà assistenza ai comuni per i piani di vendita ai sensi della Legge Regionale 24/2001 art. 37 nonché alla gestione di ulteriori piani di acquisto;

Politiche assicurative

Sono attivi i contratti assicurativi che tutelano Comuni e Acer nelle loro funzioni rispettivamente di proprietari e gestore unico del patrimonio pubblico abitativo, (globale fabbricati, RCT/RCO, Infortuni, Tutela legale, furto, elettronica, automezzi di proprietà dell'azienda e dei dipendenti). Preme rilevare che le politiche assicurative di Acer comprendono anche la polizza sui rischi di conduzione alloggio a carico utenti e la polizza patrimoniale professionale a garanzia e tutela degli amministratori e dei dipendenti

ADEMPIMENTI PER LA GESTIONE CORRENTE

Le principali attività di ACER relative agli aspetti gestionali sono quelle riportate nell'art.1 dell'Accordo quadro approvato il 9 dicembre scorso a cui si farà riferimento per gli indicatori di risultato che costituiranno la base per le rendicontazioni a consuntivo e dunque funzionali alla verifica dei risultati attesi.

Alcuni di questi integrano i dati che a cadenza settimanale vengono aggiornati sulle postazioni di INFOCASA a disposizione dei funzionari comunali per la consultazione diretta ed autonoma.

ATTIVITA' EDILIZIA

Attività tecnica di progettazione e realizzazione.

La previsione dell'esercizio 2014 sull'attività tecnica sviluppata da Acer è coerente sui principi assunti negli anni precedenti e quindi sui tre indirizzi specifici: attività edilizia per conto proprio, servizi di ingegneria per conto terzi e attività di manutenzione straordinaria, corrispondenti, per quanto riguarda l'attività di gestione tecnico-amministrativa, ad una entrata complessiva di competenze tecniche pari a €. 660.000,00.

A fronte della regolare attività tecnica come sopra evidenziata, il 2014, per il settore tecnico rappresenterà un anno eccezionale, dove oltre all'attività di esperimento di gare d'appalto e all'inizio dei lavori delle gare espletate nel 2013, si presenta un piano di ricostruzione di edilizia danneggiata dagli eventi sismici del maggio 2012, a seguito dell'ordinanza RER n. 24 emessa il 01 marzo 2013 di localizzazione e tipologia d'intervento.

L'Acer, per gli interventi che si propone di realizzare per conto proprio e nei rapporti concertati con gli Enti committenti, conferma il proposito di perseguire una politica edilizia di qualità sia urbana sia tecnica perseguendo tre macro obiettivi:

- il comfort per chi occupa gli alloggi nuovi o recuperati,
- il contenimento delle spese di manutenzione nel tempo,
- approccio verso forme di appalto nel rispetto dei protocolli assunti in sede provinciale.

In questa direzione si conferma la sensibilità di Acer all'attuazione di interventi di riqualificazione ambientale e l'attenzione al rendimento energetico e la perseveranza nell'applicazione di principi della bio-edilizia con soluzioni sul "microclima" ambientale, sviluppata non più in termini di sperimentazione ma in termini di approccio sistematico.

L'attuale crisi economica, la necessità di housing sociale, i piani di vendita immobili pubblici, e di fondo a questa situazione gli effetti del sisma del maggio 2012, indirizzano Acer a prevedere modelli tipologici di case al minor costo mantenendo i principi sopra richiamati anche con soluzioni tecniche differenziate. Nel merito si è anticipato lo studio di un progetto di housing - taglio di 6 - 8 alloggi pluri aggregabile - con possibile struttura in legno antisismica in una visione "di celerizzazione" degli interventi di ricostruzione, schemi progettuali che sono stati ripresi per il piano di ricostruzione post sisma.

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

• Modena

- Comparto Bazzini, in corso i lavori per complessivi 16 alloggi per conto del Comune di Modena, che si concluderanno nell'estate del 2014

- Via dello Zodiaco, gara d'appalto aggiudicata con inizio lavori pianificato per il primo trimestre 2014,

- Opere di urbanizzazione primaria per conto del Comune di Modena, a seguito convenzionamento, sul comparto di Via dello Zodiaco.
appalto pianificato per fine 2013 - inizio 2014

• Fiorano Modenese - Piano casa del Comune di Fiorano. E' in piena operatività la riqualificazione della zona di via Poliziano e del patrimonio pubblico abitativo con la futura demolizione del fabbricato a 27 alloggi erp, già consegnato il primo intervento di sostituzione edilizia per 14 alloggi di via Poliziano e in fase di ultimazione dell'edificio di 18 alloggi convenzionati in via Collodi.

• Pavullo - Fabbricato per complessivi 12 alloggi posto nel Peep "La Sbrugna". Il cantiere è concluso con messa in disponibilità al Comune per l'assegnazione delle U.I.

- Savignano sul Panaro – I lavori sono ripresi, a seguito della risoluzione del contratto per grave negligenza messa in atto nei confronti dell'impresa aggiudicatrice ma sono fermi per variante sostanziale da attuare in concerto con l'Amministrazione Comunale,
- Mirandola - Realizzazione di un nuovo fabbricato in locazione permanente a canone convenzionato per 15 appartamenti di proprietà Acer nel Peep Colombo nel comune capoluogo: aggiudicazione lavori con inizio degli stessi nel primo trimestre 2014,
- Vignola - recupero urbano dell'area Ex Enel nel comune capoluogo con realizzazione di una palazzina per 10 alloggi di ERP. Indizione gara d'appalto con previsione inizio lavori per l'estate 2014.

b) recupero

- Modena
- via Nazionale per Carpi - Recupero di un edificio per complessivi 16 alloggi con adeguamento del progetto esecutivo alla normativa antisismica e in tema di risparmio energetico, acquisito il parere della Sovintendenza ai beni architettonici il progetto è in fase di verifica - validazione con appalto pianificato per il primo trimestre 2014,
- Sassuolo – Recupero complessivo di un edificio di proprietà dell'Amministrazione Comunale posto via Don Minzoni con il progetto esecutivo presentato per l'approvazione comunale e tutt'ora sospeso,
- Castelfranco Emilia – via Tarozzi Recupero di un fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Comunale per complessivi 25 alloggi con redazione del progetto preliminare in attesa della variante urbanistica per l'attuazione dell'intervento,
- 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 2014 di attuare interventi in campo residenziale.

c) Ordinanza RER 1 marzo 2013 n. 24,

programma di intervento sul patrimonio ERP in gestione Acer Modena.

Vedi allegato tabella riassuntiva di localizzazione interventi e modalità di effettuazione (recupero e sostituzione edilizia previa demolizione)

d) Manutenzione

- Programma di intervento di manutenzione straordinaria sul patrimonio in gestione di Acer
- Programma di intervento su manutenzione ordinaria – alloggi di risulta sul patrimonio in gestione di Acer e sul proprio patrimonio

Programma delle opere pubbliche

Si fa riferimento all'approvazione piano triennale 2014 2015 e 2016, essendo ACER un Ente Pubblico economico equiparabile in organismo di diritto pubblico ai sensi del codice contratti pubblici di lavori, servizi, forniture ai sensi del D. Lgs. N. 163 del 12 aprile 2006;

Programma di realizzazione e consegna alloggi nel 2014

Acer, con una politica edilizia indirizzata al contenimento energetico e alla qualità costruttiva ritiene di aver confermato gli impegni programmatici assunti nei bilanci di previsione precedenti e avvallato ai massimi livelli la scelta qualitativa finalizzata ad un benessere abitativo.

Nel corso del 2014 si prevede di poter consegnare complessivamente 45 alloggi di nuova costruzione o recupero, articolati come segue:

- 12 alloggi in Comune di Pavullo nel Frignano, lavori ultimati nel 2013,
- 18 alloggi in Comune di Fiorano Modenese,
- 15 alloggi peep Bazzini in Comune di Modena

DESTINAZIONE DEGLI INTERVENTI	Quota 2014
A1) ATTIVITA' ACER in proprio o compartecipazione	
N.C. SAVIGNANO S.P. 11 alloggi convenzione Acer Comune di Savignano e Provincia	600.000
N.C. FIORANO via Collodi AUTOFINANZIAMENTO COMUNE DI FIORANO AUTOFINANZIAMENTO ACER	300.000
N.C. MIRANDOLA Peep via Colombo – 15 alloggi	600.000
A2) ATTIVITA' ACER in CONCESSIONE - CONVENZIONE	
MODENA – COMPARTO BAZZINI 16 ALLOGGI	800.000
VIGNOLA COMPARTO EX ENEL Legge 513/77 rientri 1994 Legge 513/77 rientri 1995	600.000
MODENA VIA DELLO ZODIACO FINANZIAMENTO PROVINCIA Legge 560/93 re2 Legge 501/2003 Proventi vendita immobili Anticipazione autofinanziamento	1.000.000
MODENA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Comparto via dello Zodiaco	200.000
Decreto regionale n. 501/2003 1°STRALCIO Piano man. straordinarie	600.000
2°STRALCIO Piano man. straordinarie.	450.000
Ex art. 21 D.L. 159/2007 – L.R. 209/2009 Piano man. straordinarie	300.000
Intervento di recupero edilizio 32 alloggi nazionale per Carpi – Modena (ricomprende quota DR 501/2003)	200.000
Intervento di recupero edilizio 4 alloggi in via Don Minzoni in Sassuolo (integrato con residui canoni comunali)	400.000
Intervento di recupero edilizio in via Tarozzi in Castelfranco Emilia	300.000
C 1) RISANAMENTO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA – RECUPERO EDILIZIO – ORDINANZA SISMA n. 24 in data	

01 marzo 2013

PIANO Manutenzioni Straordinarie 800.000
per comuni su proventi da canoni

ORDINANZA N. 24 SISMA

Interventi di ripristino post terremoto 18.578.394,03

C 2) MANUTENZIONE ORDINARIA

SEDE ACER 100.000
PROPRIETA ACER 700.000
GESTIONE PER ENTI PROPRIETARI IN CONC./CONV: 1.793.500

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: tributi, leggi, contabilità progettazione.

Per razionalizzare la gestione e sopperire all'obsolescenza di alcune macchine e di software è prevista la sostituzione di diverse postazioni di lavoro, di una fotocopiatrice di alcune stampanti di rete, di un server virtuale(acquisto nuove licenze) e la sostituzione del software e dell'hardware necessario all'attività di backup.

Si rende inoltre necessaria la sostituzione di software, quali il protocollo informatico, a causa dei cambiamenti delle attività lavorative di questi anni e delle modificate esigenze.

Il CED svolge anche 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

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 9001:2000 e godono del certificato di conformità da parte di società accreditata (tutte le attività vengono svolte con le professionalità interne all'azienda e senza alcun costo di consulenze esterne).

ACER dal 2010 ha adottato il Codice Etico di cui alla 231/2001 e di conseguenza è stato predisposto il modello organizzativo.

Il CCNL Federcasa scaduto il 31/12/2009 ad oggi non è ancora stato rinnovato e il 31/12/2013 è scaduto anche il contratto dei Dirigenti Cispel.

Anche per l'anno 2014 si predisporrà la documentazione necessaria per poter effettuare la detassazione fiscale a norma di legge.

Per quanto riguarda la formazione del personale è riproposto per il 2014 un piano di formazione in parte interna, con operatori di ACER, ed in parte esterna con consulenti per un maggior coinvolgimento di tutti i dipendenti alla vita dell'azienda per svolgere al meglio tutti i compiti relativi alla gestione dei contratti in corso di sottoscrizione e per gli aggiornamenti relativi alla sicurezza, agli appalti, alla continua evoluzione della normativa fiscale e del mondo del lavoro.

Proseguirà anche nel 2014 l'aggiornamento delle posizioni pensionistiche richieste dagli enti previdenziali per pratiche di ricongiunzioni

Per meglio rispondere alle sollecitazioni dei Comuni relativamente alle gare di appalto per lavori riguardanti i danni da sisma si prevede, nel 2014, l'assunzione in somministrazione di n. 2 figure, una alla segreteria tecnica appalti e un ispettore all'ufficio contratti per la visione/gestione degli alloggi.

L'ufficio poi sarà costantemente impegnato nello studio della normativa fiscale/previdenziale per l'attuazione delle modifiche alle disposizioni di legge.

Signori membri della Conferenza degli Enti,

obiettivo primario di questo Consiglio d'Amministrazione è il realizzare un'azienda sempre più flessibile, ben organizzata, fortemente motivata ed attenta ai propositi dei Comuni, che possa offrire servizi di maggiore qualità, e che confermi e migliori il buon grado di soddisfacimento segnalato dagli assegnatari (verificato attraverso l'annuale indagine sulla customer satisfaction affidata alla Nuova Quasco 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 nuovi 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 crediamo ne abbia dato dimostrazione con l'attività svolta per l'emergenza terremoto sia nel campo del recupero edilizio che in quello del reperimento di alloggi sfitti, sottoscrizione contratti e le relative pratiche amministrative che hanno consentito in tempi brevi e certi gli affidamenti lavori ed i relativi pagamenti .

Con questo programma e con i risultati attesi sia come incremento delle attività in tutti i settori sia nei valori economici, contabili e patrimoniali, sottoponiamo alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio preventivo 2014 e le relazioni che lo accompagnano.

Il Consiglio d'Amministrazione:

Andrea Casagrande

Elisa Abati

Gaetano Venturelli

Presidente

Consigliere

Consigliere

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA

Il conto economico è redatto in conformità allo schema obbligatorio di cui all'art. 2425 c.c.

Presenta un risultato prima delle imposte di Euro 338.444 a cui vanno sottratte le imposte che ammontano a Euro 330.000 con un conseguente **utile** di Euro 8.444 .

Alla sezione **A**, che individua il valore della produzione, va dedotta la sezione **B** dei costi della produzione; ne risulta il **valore netto positivo della produzione** pari a Euro 103.444 .

La sezione **C** evidenzia il saldo dei **proventi ed oneri finanziari** di Euro 235.000, la sezione **D** rappresenta le rettifiche di valore di attività finanziarie e la sezione **E** riguarda il valore netto dei proventi e degli oneri straordinari.

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 **11.860.600** composti da proventi per canoni Euro 10.584.600, da compensi per amministrazione stabili Euro 616.000 e da compensi per attività edilizia Euro 660.000.

Gli **ALTRI RICAVI E PROVENTI (A05)** pari a Euro **183.000** sono formati da proventi da noleggio per basi di telefonia mobile per Euro 60.000, da proventi per fotovoltaico per Euro 20.000 e da proventi diversi quali rimborsi diritti di segreteria e rimborsi spese postali e diversi per Euro 103.000.

Le entrate da canoni di locazione per alloggi Acer e per le gestioni delle concessioni e convenzioni in diminuzione perdurando la crisi economica e per le inagibilità di diversi alloggi determinatesi a seguito degli eventi sismici del maggio scorso, risultano dalla tabella di seguito riportata:

	2013	2014
ALL. ACER	1.400.000	1.470.000
ALTRI LOCALI ACER	348.000	318.000
ALL. ACER ex DEMANIO	340.000	340.000
ALL. ALTRI ENTI IN CONC.	8.282.792	8.456.600
TOTALE	10.370.792	10.584.600
ALL. ALTRI ENTI IN CONV.	1.113.600	1.090.000
TOTALE	11.484.392	11.674.600

Gli alloggi a locazione, a riscatto e i negozi in gestione al 31/12/13 risultano essere:

	N°alloggi
di proprietà Acer	612
di proprietà Acer uso diverso	28
di proprietà Acer ex Demanio	214
a riscatto	1
di proprietà altri Enti/CambiaMo	6.089
TOTALE	6.944

Le convezioni in atto per la gestione d'alloggi per conto terzi per il 2014 sono stimati in:

ENTE PROPRIETARIO	N° ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2013	PREVENTIVO CANONI 2014
FORMIGINE	98	166.800	170.000
MARANELLO	48	85.200	80.000
SASSUOLO	516	862.600	840.000
TOTALE	662	1.113.600	1.090.000

Le concessioni in atto, per la gestione degli alloggi stimati per il 2014, per conto di terzi sono:

ENTE PROPRIETARIO	N.RO ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2013	PREVENTIVO CANONI 2014
BASTIGLIA	23	24.600	28.800
BOMPORTO	66	96.000	93.600
CAMPOGALLIANO	92	228.000	200.000
CAMPOSANTO	31	46.600	44.400
CARPI	628	840.000	898.000
CASTELFRANCO	253	303.384	325.200
CASTELNUOVO	34	34.560	50.000
CASTELVETRO	19	44.400	38.000
CAVEZZO	49	31.200	54.000
CONCORDIA	65	45.600	60.000
FANANO	16	18.000	19.800
FINALE	164	239.640	298.800
FIORANO	189	343.200	340.000
FIUMALBO	5	6.000	4.000
GUIGLIA	1	1.896	1.100
LAMA MOCOGNO	30	37.464	36.000
MARANO S/P	27	32.400	37.000
MEDOLLA	41	74.400	64.000
MIRANDOLA	284	358.800	415.000
MODENA	2502	4.232.800	4.123.200
MONTECRETO	1	0	0
MONTEFIORINO	11	19.680	16.500
NONANTOLA	93	132.000	132.000
NOVI	54	26.388	49.600
PAVULLO	116	153.480	175.000
PIEVEPELAGO	5	12.060	10.800
POLINAGO	4	6.192	3.000
PRIGNANO	5	6.624	6.000
RAVARINO	54	90.000	81.600
RIOLUNATO	0	1.440	0
S.CESARIO	5	10.800	14.000
S.FELICE S/P	117	179.460	189.600
S.POSSIDONIO	43	26.400	52.400
S.PROSPERO	41	50.400	53.000
SAVIGNANO	21	47.352	44.000
SERRAMAZZONI	8	10.128	10.000
SESTOLA	9	17.628	16.000
SOLIERA	36	34.872	45.000

SPILAMBERTO	95	127.200	130.000
VIGNOLA	150	202.644	210.000
ZOCCA	23	24.000	32.000
PROVINCIA	19	42.000	40.000
CAMBIAMO	57	23.100	14.000
UNIONE DEI CASTELLI	1		1.200
TOTALE	5.487	Euro 8.282.792	8.456.600

Per il 2014 il prospetto di attività edilizia – si veda nella Relazione della Presidenza - prevede Euro **660.000** 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 **63.000** e riguarda cancelleria, riviste , pubblicazioni e carburante.

I **COSTI PER SERVIZI (B7)** pari a Euro **3.896.496** comprendono Euro 900.000 per costi generali, Euro 357.500 per costi di amministrazione stabili, Euro 2.458.996 per operi di manutenzione stabili - di cui Euro 1.758.996 per alloggi in concessione e Euro 700.000 per alloggi ACER - e Euro 180.000 per costi per interventi edilizi.

La voce **COSTI DEL PERSONALE (B9)** definita in Euro **3.366.300** tiene conto di una ridefinizione della pianta organica attuata in relazione alle più rilevanti attività di gestione per i rinnovati contratti di servizio nonché per l'aumento delle attività della struttura a seguito degli eventi sismici.

La tabella seguente riassume tutti i costi relativi al personale dipendente previsti per il 2013:

COSTI	COSTO COMPLESSIVO 2013	COSTO COMPLESSIVO 2014
Retribuzioni	2.360.000	2.375.000
Lavoro straordinario	120.000	120.000
Oneri assicurativi e prev.li	605.000	639.000
Accantonamento T.F.R. quiesc. e simili	214.600	232.300
TOTALE	3.299.600	3.366.300

Gli **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI (B10)** ammontano a Euro **269.000** e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili per Euro 249.000 e l'accantonamento al fondo rischi su crediti per Euro 20.000.

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 20.000 e la quota residua dei canoni degli alloggi in concessione Euro 3.893.360 a disposizione dei Comuni per le politiche abitative per un totale di Euro **3.913.360**.

Gli **ONERI DIVERSI DI GESTIONE (B14)**, ammontanti a Euro **432.000**, sono formati da Euro 32.000 per contributi associativi e oneri diversi e da Euro 400.000 per imposte indirette e tasse quali bollo, registro, imposte sul patrimonio e sui servizi, iva indetraibile e varie

C) Proventi e oneri finanziari

Gli **ALTRI PROVENTI FINANZIARI (C16)** pari a Euro **379.306**, sono determinati dal rendimento delle somme depositate presso la banca-tesoriere e da interessi sulle gestioni patrimoniali/finanziarie per Euro 240.000, da Euro 10.000 per interessi di mora e da Euro 129.306 per interessi su mutui da erogare a carico di Comuni.

Sono inoltre previsti **ONERI FINANZIARI (C17)** in Euro **144.306** relativi a Euro 129.306 per interessi su mutui ed Euro 15.000 per interessi su cauzioni e oneri diversi.

E) Proventi e oneri straordinari

Nei **PROVENTI STRAORDINARI (E20)** sono rilevate sopravvenienze attive per € 20.000, mentre tra gli **ONERI STRAORDINARI (E21)** sono previsti € 20.000 per sopravvenienze passive.

E 22) Imposte sui redditi

Le imposte sono state calcolate alla luce di quanto previsto dalla disposizioni normative in vigore ed ammontano ad Euro 330.000.

CONTO ECONOMICO 2014	importi parziali	importi totali	importi compless.
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.860.600		
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	183.000		
TOTALE A)		12.043.600	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	63.000		
7) costi per servizi	3.896.496		
8) costi per godimento beni di terzi			
9) costi del personale	3.366.300		
10) ammortamenti e svalutazioni	269.000		
11) variazi.delle rim.di mat.prima suss.di cons.			
12) accantonamenti e svalutazioni			
13) altri accantonamenti	3.913.360		
14) oneri diversi di gestione	432.000		
TOTALE B)		11.940.156	
differenza tra valore e costi della produzione (A-B)			103.444
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione			
16) altri proventi finanziari	379.306		
17) interessi ed altri oneri finanziari	144.306		
TOTALE C) (15+16-17)		235.000	235.000
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.			
18) rivalutazioni			
19) svalutazioni			
TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)		0	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
20) proventi straordinari	20.000		
21) oneri straordinari	20.000		
totale delle partite straordinarie (20-21)		0	0
risultato prima delle imposte			338.444
22) imposte sul reddito d'esercizio	330.000		
23) utile o perdita d'esercizio	8.444		

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 8.200.000**) è la liquidità immediata o cassa in senso ampio, vale a dire disponibilità liquide presenti presso il tesoriere Unicredit Banca spa.

Il flusso monetario netto del periodo (punto **F** del prospetto **Euro -3.072.556**) 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'entrare 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, negativo, pari a Euro **-3.072.556**; pertanto la disponibilità monetaria netta finale, punto **G**, si attesta a **Euro 5.127.444**.

Il risultato negativo deriva dall'assorbimento di risorse monetarie da parte delle attività di investimento che supera quelle generate dalla gestione e finanziaria.

A	Disponibilità monetarie nette iniziali		8.200.000
B	Flusso monetario da gestione reddituale		
	Utile d'esercizio	8.444	
	Ammortamenti immob. immat.	25.000	
	Ammortamenti immob. mat.	224.000	
	Acc.to f.do svalutazione cred.	20.000	
	Ammortamenti finanziari		
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	150.000	
	Incrementi per capitalizzazione costi		
	Costi costruzione		
	Immobili ricevuti a titolo gratuito		
	Plusvalenze L. 560		
	Canoni e diversi		
	Costi L. 560		
	Riduzione rimanenze prodotti finiti ed in corso		
	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	427.444	
C	Flusso monetario da attività di investimento		
	Incrementi patrimoniali	-4.000.000	
	Disinvestimenti patrimoniali (vendite)		
	<i>Totale flusso da investimenti</i>	-4.000.000	
D	Flusso monetario da attività di finanziamento		
	Accensione finanziamenti	0	
	Rimborsi finanziamenti	500.000	
	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	500.000	
E	Variazioni monetarie del netto		
	Contributi c/capitale	0	
	<i>Totale flusso del netto</i>	0	
F	Totale flusso monetario netto del periodo	-3.072.556	
G	Disponibilità monetarie nette finali		5.127.444

Relazione del Collegio dei Revisori al bilancio preventivo di ACER Modena dell'esercizio 2014.

Signori componenti della Conferenza degli Enti,

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

- dopo aver ricevuto lo schema del bilancio di previsione dell'esercizio 2014 predisposto dal Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- viste le disposizioni di legge che regolano l'intervento pubblico nel settore abitativo ed in particolare la L. Regionale 24/2001;
- visto lo statuto in essere e in particolare l'art. 20 che regola la formazione e l'approvazione dei bilanci;
- visto il regolamento di contabilità in vigore;

di seguito riporta le proprie considerazioni in merito al bilancio di previsione dell'esercizio 2014.

Verifiche preliminari

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

- pianifica le direttive fondamentali di politica gestionale che il Consiglio d'Amministrazione si propone di seguire durante l'esercizio 2014;
- definisce gli obiettivi da conseguire, indica gli impieghi da realizzare e le fonti prevedibili di finanziamento che potranno essere utilizzate.

L'ipotesi di bilancio preventivo per l'esercizio 2014 è stato sottoposto al Consiglio di Amministrazione in data 30/01/2014 e pertanto non è stato possibile approvarlo entro l'esercizio finanziario 2013 così come dettato dall'art. 20 comma 3 dello statuto. I motivi del ritardo sono da ricondurre ai tempi dell'iter di definizione e approvazione del nuovo accordo quadro relativo ai contratti di gestione in vigore dal 2014. L'accordo quadro è stato infatti approvato dalla Conferenza degli Enti nella seduta dello scorso 9 dicembre e quindi non è stato tecnicamente possibile redigere e approvare il bilancio preventivo 2014 entro l'esercizio finanziario 2013.

Non essendo possibile assumere a base di calcolo i dati del preventivo 2014, che definisce il limite finanziario della gestione dell'esercizio 2014, il CDA ha deciso, in attesa dell'approvazione del previsionale 2014, di assumere a riferimento provvisorio per ogni mese il precedente Bilancio di Previsione relativo al 2013 ad un dodicesimo della spesa prevista da ciascun capitolo.

Il bilancio preventivo:

- è stato redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del c.c. (come dettato dall'art. 20 comma 2 dello statuto);
- è correlato dai documenti obbligatori previsti (Relazione della Presidenza, Relazione tecnica-

amministrativa, Conto economico e Previsione dei flussi di cassa);

- è predisposto in ottemperanza ai criteri previsti dall'art. 2423 bis del c.c., in quanto applicabili in sede di previsione.

Commenti

Alla luce delle verifiche effettuate, il Collegio dei revisori a commento del bilancio di Previsione 2014 ritiene di evidenziare quanto segue.

1) Relazione della Presidenza

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

La dettagliata esposizione considera sia l'attività caratteristica di gestione del patrimonio abitativo, relativa sia ai propri immobili che a quelli da amministrare per conto dei Comuni e della Provincia, sia la rilevante attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, di completamento dei nuovi alloggi in costruzione e di prosecuzione dell'attività di recupero degli edifici danneggiati dall'evento sismico del 2012.

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

Si ritiene che l'attività programmata, come illustrata nella Relazione della Presidenza e quantificata nel Conto economico, consentirà ad ACER Modena anche per il 2014 di preservare e valorizzare il consistente patrimonio in dotazione, di consolidare e ampliare la qualità del servizio offerto mantenendo strumenti di gestione che permetteranno agli Enti di fruire di una vasta scelta di proposte per la gestione dei loro patrimoni.

2) Relazione tecnico – amministrativa e Conto economico

Il bilancio è correlato dalla Relazione Tecnica ove vengono rappresentati i contenuti più significativi della gestione operativa esponendo le attività previste per il 2014 e si basa sui contenuti dell'Accordo Quadro approvato dalla conferenza degli Enti il 9 dicembre scorso e sulla consolidata attività gestionale.

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

- dell'aumento del numero degli alloggi in gestione conseguente agli acquisti di nuovi alloggi da parte dei comuni coinvolti nel sisma;
- della graduale riduzione dei canoni medi di locazione
- dei contenuti dell'Accordo Quadro approvato dalla conferenza degli Enti il 9 dicembre scorso.

Per l'anno 2014 la previsione relativa ai canoni di locazione per alloggi e per i rimborsi connessi alla gestione delle concessioni e convenzioni è definita in complessivi € 11.860.600, in lieve aumento

rispetto al previsionale 2013.

Per quanto riguarda i componenti negativi, sono stati stimati gli oneri per gli ammortamenti, per il TFR e per le imposte.

E' stato opportunamente mantenuto anche il fondo per coprire eventuali costi derivanti da accordi connessi all'applicazione della Legge Merloni n.109/94 in materia di lavori pubblici.

Si può ritenere che siano state inserite le obbligazioni già assunte e quelle che si può presumibilmente ritenere potranno essere assunte nel corso del 2014.

Si rileva infine come anche per il 2014, nonostante entreranno in vigore i nuovi contratti, l'Ente sarà in grado di mantenersi in un equilibrio economico complessivo anche grazie ai risultati della gestione finanziaria che supportano la gestione dell'attività caratteristica.

In riferimento a tutto quanto sopra richiamato di seguito vengono riportate le previsioni di bilancio per l'esercizio 2014:

A) Valore della produzione	12.043.600
B) Costi della produzione	(11.940.156)
<i>Differenza fra valori e costi della produzione</i>	<i>103.444</i>
C) Proventi e oneri finanziari	235.000
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	-
E) Proventi ed oneri straordinari	-
<i>Risultato prima delle imposte</i>	<i>338.444</i>
Imposte sul reddito dell'esercizio	(330.000)
<i>Utile d'esercizio</i>	<i>8.444</i>

3) Previsione dei flussi di cassa

Il conto economico previsionale evidenzia un utile di € 8.444 che, incrementato dell'importo previsto degli ammortamenti, della variazione del TFR e dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti, porta a stimare un flusso di autofinanziamento atteso dalla gestione reddituale di € 427.444.

Si prende atto che l'attività costruttiva programmata per il 2014 risulta finanziata solo in parte, ma grazie alla cospicua liquidità a disposizione dell'Ente si può fondatamente affermare che la gestione aziendale prevista per il 2014 non pregiudica il consolidato equilibrio finanziario dell'Ente.

Il prospetto preventivo dei flussi di cassa mette in rilievo la variazione delle disponibilità monetarie nette finali (- 3.072.556) e la loro complessiva consistenza prevista in € 5.127.444.

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

Conclusioni

Questo bilancio di previsione espone con chiarezza le scelte e gli obiettivi gestionali e fornisce adeguati elementi atti a dimostrare la compatibilità degli stessi con le previsioni annuali e pluriennali.

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

Poiché le scelte strategiche indicate risultano attendibili, fondate sulla dinamica storica dell'Ente, coerenti coi principi di gestione che lo caratterizzano, Il Collegio dei Revisori, nel ringraziare gli uffici e il Direttore per la disponibilità e professionalità e il Consiglio di Amministrazione per il costruttivo confronto, non ha alcun rilievo da comunicare alla Conferenza degli Enti ed esprime parere favorevole sulla proposta di bilancio di previsione 2014 predisposta.

Modena, 3 febbraio 2014

I REVISORI

Stradi dott. Massimiliano - Presidente _____

Bai dott. Marina - Membro _____

Migliori dott. Silvia - Membro _____