ACER MODENA AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA

Certificata in Sistema di Qualità ISO 9001:2000

BILANCIO PREVENTIVO 2015

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

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

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

Consiglio d'Amministrazione	**Collegio dei Revisori dei Conti**
Dott. Andrea Casagrande **Presidente**	**Dott. Massimiliano Stradi** **Presidente**
Arch. Gaetano Venturelli **Amministratore**	**Dott. Marina Bai** **Componente**
Ing. Elisa Abati **Amministratore**	**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. 128 del 14/11/2014 ha approvato la proposta del bilancio preventivo 2015

INDICE

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA **pag. 6**

RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA **pag. 19**

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI **pag. 26**

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA

Signori componenti della Conferenza degli Enti,

PREMESSA

In questi ultimi anni si è verificato un profondo e rapido cambiamento dell'assetto sociale caratterizzato dal progressivo innalzamento delle aspettative di vita con le nuove necessità che questo comporta, dalla presenza dei lavoratori immigrati e delle loro famiglie, dal crescere di fenomeni di spostamento da territorio a territorio per cercare lavoro, dalle difficoltà di reddito delle giovani coppie, e soprattutto dalla crisi economica che colpisce il nostro Paese da molti anni.

"L'economia italiana sta attraversando una delle recessioni più gravi e lunghe della sua storia. Il PIL è calato di oltre il 9% rispetto al livello del 2008. L'economia è ormai al suo terzo anno di recessione ed è a grave rischio di deflazione-o di un prolungato periodo di inflazione molto bassa-e di stagnazione. Un quarto anno di recessione deve essere evitato a ogni costo perché sarebbe estremamente problematico tirare il Paese fuori da una tale congiuntura economica "(dal testo della lettera del Ministro Padoan alla Commissione Europea pubblicata il 28 ottobre).

La mancanza di lavoro, in particolare per quanto riguarda i giovani, o la perdita dello stesso stanno creando situazioni di forte disagio economico che riguardano anche le nostre città. Tra gli effetti di questa situazione sta aumentando l'incapacità per molte famiglie di pagare l'affitto o le spese condominiali. Il bene casa, fondamentale per la sicurezza e la inclusione sociale, è quindi messo a rischio per una sempre maggiore fascia della popolazione.

Già nella relazione al bilancio preventivo 2014 abbiamo sottolineato (fornendo una serie di dati generali sul tema casa e specifici per quanto riguarda l'ERP) la gravità di questa situazione.

Dobbiamo purtroppo registrare che è ulteriormente aumentata la richiesta di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) a fronte di un patrimonio pubblico che rimane sostanzialmente invariato ed è aumentata la popolazione che è in grado solamente di farsi carico solo di affitti in qualche modo calmierati rispetto al mercato privato potendo accedere a quella che viene definita edilizia residenziale sociale (ERS).

Ribadiamo pertanto 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. Una serie di provvedimenti assunti dal Governo hanno dato il segno di una rinnovata attenzione su questo tema, ma non si intravvede ancora un progetto organico in grado di aggredire e provare a risolvere il problema. Vi è infatti la necessità di porre in essere politiche che favoriscano una offerta abitativa articolata che possa rispondere alle nuove esigenze demografiche e sociali prima descritte.

L'impegno della nostra Regione sul tema casa è stato riconfermato e rafforzato con l'aggiornamento il 13 dicembre 2013 della L.R. 24/2001 (disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo). L'applicazione delle sue norme e la riforma e trasformazione degli IACP in ACER hanno permesso di accrescere la funzionalità e l'efficienza delle politiche pubbliche

per la casa e di contribuire a rispondere con maggiore efficacia alle condizioni di disagio abitativo che si sono venute diffondendo e accentuando anche nel nostro territorio. Come già descritto nella relazione dello scorso anno, in altre Regioni si stanno vivendo momenti di grande confusione sia in materia di politiche abitative che di ruolo degli ex IACP (es. la Lombardia ha accorpato e "commissariato" le ALER; il Friuli, dopo averne creata una sola, con il cambio del Governo regionale, è tornato allo schema precedente; la Sicilia ha prima "commissariato" gli IACP e in tempi ristretti ha più volte cambiato i Commissari).

Nella nostra realtà territoriale 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 (uffici casa, canone concordato, finanziamenti per giovani coppie etc.).

Purtroppo queste linee di intervento, del tutto adeguate nella loro concezione 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.

Il tema dell'emergenza abitativa nel nostro territorio e stato poi ulteriormente aggravato dagli eventi che hanno dolorosamente colpito la nostra popolazione. Il sisma del 2012 che ha prodotto danni devastanti colpendo sia le attività produttive che le residenze delle famiglie e gli eventi alluvionali del gennaio 2014. 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.

Non va inoltre tralasciato il tema del riassetto istituzionale in atto che, in attesa della rivisitazione del titolo V della Costituzione, ha visto nascere la nuova Provincia così come prevista dalla legge 56/14. Tra le funzioni che la legge affida al nuovo soggetto istituzionale, non compare in modo esplicito il tema del coordinamento delle politiche abitative. Nel contempo non si è ancora concluso il processo di adesione di alcuni Comuni alle Unioni previste dalla normativa regionale. A livello delle Unioni Comunali esistenti il tema delle politiche abitative ed in particolare quello relativo all'ERP o agli Uffici Casa viene poi affrontato con scelte diverse tra Unione ed Unione. Tutto questo comporta una indubbia fase di incertezza sia per quanto riguarda l'individuazione dei livelli istituzionali in cui si coordinano e decidono le politiche territoriali sul tema abitativo, sia per quanto attiene l'applicazione omogenea delle norme contenute nella L.R. 24, per esempio in materia di modifiche dei regolamenti comunali.

In questo contesto, decisamente non facile, il sistema locale ha dato mandato per altri 5 anni all'ACER Modena di gestire il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) , affidando, in qualche caso, ad ACER la attuazione e gestione di esperienze di ERS (Edilizia Residenziale Sociale); la differenza tra le due tipologie sta nel fatto che agli alloggi classificati di ERP accedono solo cittadini che rientrano in graduatorie apposite derivanti da bandi pubblici esperiti ai sensi della L.R. 24/2013, mentre agli alloggi ERS di proprietà pubblica accedono cittadini che abbiano requisiti idonei definiti da appositi regolamenti comunali.

ACER Modena è per definizione un ente pubblico economico dotato di responsabilità giuridica, autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile e opera tramite sottoscrizione di contratti di convenzione e/o concessione, 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 proprio e di terzi di alloggi negozi ed autorimesse nonché da servizi aggiuntivi per predisposizioni bandi di acquisto/vendita alloggi, graduatorie per assegnazioni alloggi, uffici casa, ricerca alloggi sul mercato privato, certificazioni energetiche, etc. Acer Modena ha inoltre un apparato tecnico atto a seguire tutte le problematiche del terremoto, 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 in qualità con ISO 9000-2001 e come bilancio d'esercizio, ha adottato il Codice Etico e gli adempimenti conseguenti l'attuazione del Decreto legge 231/01 istituendo l'Organismo di Vigilanza.
Nel 2013 ha pubblicato il primo bilancio di Sostenibilità.

Riteniamo di poter affermare che, all'interno di un quadro in evoluzione continua, la presenza e le attività che le ACER svolgono per conto dei Comuni rappresentino 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 in base alle diverse competenze assegnate ai vari uffici e/o assessorati per gli aspetti tecnici/patrimoniali e per gli aspetti propri dei servizi sociali.

Occorre tenere sempre presente che tali aspetti sono tra loro strettamente collegati in quanto il sostegno, anche economico, deciso dai servizi sociali, con applicazione di canoni minimi agli assegnatari, si riflette su minori entrate da canoni (le uniche che reggono il sistema in mancanza di fondi straordinari regionali o statali) e di conseguenza sul livello attuabile di manutenzione. Ne consegue che sempre minori sono le risorse da poter destinare alla manutenzione sugli alloggi resisi disponibili per nuove assegnazioni che non ci permettono di soddisfare le aspettative che hanno i committenti ed i nuovi utenti
Il conferimento alle Unioni dei Comuni dei soli servizi sociali rende poi ancor più complicato il sistema delle relazioni tra Acer e uffici tecnici, casa e servizi sociali dei Comuni per il raggiungimento degli obbiettivi comuni.

ENTRATE DA CANONI

Il sistema degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si regge principalmente sulle entrate costituite da canoni e, sempre in minor misura, da contributi pubblici concessi per opere di manutenzione su alloggi sfitti o di risulta.

Sui canoni Erp, che vengono calcolati in funzione della situazione economica familiare, si continua a riscontrare una diminuzione dovuta alla persistente recessione.
Essendo i canoni ERP calcolati in funzione della situazione economica familiare, la persistente recessione incide sostanzialmente sul loro ammontare e si manifesta in più forme quali:

1) Una caduta di reddito consolidata espressa dai valori ISE/ISEE da controllo dichiarazioni che porta alle variazioni di canone 2 anni dopo (leggasi redditi 2012 – dichiarazione 2013 – applicazione canone 2014). Da evidenziare che ad oggi sono presenti 626 nuclei con valori ISE/ISEE pari a zero
2) Intervento di segnalazione da parte dei Servizi Sociali ad oggi (novembre 2014) di 573 casi che hanno comportato un minor introito di circa €. 244.000.
3) Applicazione del protocollo provinciale anti-crisi, con agevolazioni nei casi di incolpevole riduzione del reddito intervenuta durante l'anno corrente. A settembre 2014 sono state accolte 150 richieste per un minor canone di circa €. 100.000.

Il protocollo anticrisi viene anche parzialmente applicato sugli alloggi di proprietà ACER a canone concordato, mediante riduzione forfettaria del 20% sul canone di locazione, attualmente e stato attuato per 16 contratti con una minore entrata registrata di circa €. 17.000

Il patrimonio pubblico invece richiederebbe risorse costanti per essere mantenuto efficiente e per essere maggiormente riqualificato da più punti di vista, tra qui quello energetico, al fine di ridurre i costi di gestione per la proprietà e per l'inquilino.

E' necessaria l'applicazione di un'attività costante di controllo per il mantenimento dei requisiti e di verifica dei redditi che ACER Modena opera in collaborazione anche con l'Agenzia delle Entrate che consenta di applicare canoni correttamente proporzionati alle capacità economiche degli assegnatari e fare emergere irregolarità nelle dichiarazioni presentate che portano a segnalazioni ai Comuni per le verifiche più opportune

Relativamente al fenomeno della morosità in continuo aumento sia per canoni che per spese condominiali continua l'impegno di Acer nell'attività di recupero attraverso le procedure già standardizzate: invio dei solleciti, sottoscrizione piani di rateizzo e monitoraggio costante del rispetto dei termini di pagamento, attivazione delle procedure per il recupero dell'alloggio tramite procedimenti di sfratto per morosità o tramite proposta di emanazione di provvedimenti di decadenza da parte dei Comuni.

Inoltre, nei confronti degli assegnatari, questo Acer considera opportuno mantenere e potenziare funzioni di mediazione sociale, come estensione delle attività gestionali, in stretta collaborazione con i servizi sociali e sta attivando un progetto di accompagnamento all'abitare negli alloggi ERP Tale attività ha come finalità la mediazione dei conflitti, favorire lo sviluppo delle relazioni tra soggetti e diffondere la conoscenza dei diritti e dei doveri nonché la consapevolezza del valore del bene pubblico.

USCITE: INVESTIMENTI E MANUTENZIONI PROGRAMMATE

Poiché ACER conosce profondamente lo stato manutentivo del patrimonio assegnatole in gestione negli ultimi anni è stata in grado di predisporre diverse proposte di intervento per la sua valorizzazione anche con progetti innovativi sul patrimonio pubblico per la realizzazione di impianti fotovoltaici e tecnologici avanzati per contenere i consumi energetici a carico degli assegnatari.
L'impiego delle risorse derivanti dai canoni è finalizzato per circa il 30 % in attività gestionali, un 40% in attività di manutenzione e per il rimanente suddivisa tra interventi di manutenzione straordinaria, accantonamenti per nuove costruzioni e contributi a sostegno all'affitto.

ACER con il proprio ufficio tecnico ha le professionalità per progettare, appaltare e realizzare nuovi edifici residenziali destinati all'edilizia sociale in senso ampio, utilizzando criteri in linea con le prescrizioni normative più avanzate.

Ben 5 sono stati gli edifici completati tra il 2012 e il 2014 tra i quali: 2 sono in classe energetica B, 2 in classe energetica A e 1 in classe energetica A+.

E' doveroso sottolineare che quanto in corso di realizzazione, in materia di nuovi interventi o di recupero e riqualificazione, è frutto dell'utilizzo dei fondi residui di leggi che hanno messo a disposizione risorse negli anni passati (vedi i paragrafi successivi in cui sono elencati gli interventi e le leggi che li finanziano). Se escludiamo gli interventi derivati dalla ricostruzione post terremoto, possiamo affermare che non esistono risorse disponibili da utilizzare per predisporre piani di investimento per nuove costruzioni o per il recupero e ristrutturazione di immobili che potrebbero essere acquisiti sul mercato immobiliare oltre che per il recupero di alloggi resisi sfitti a seguito di disdetta che necessitano di interventi di carattere straordinario. L'orientamento, stabilito nei recenti provvedimenti Governativi, di prevedere la vendita di patrimonio per reinvestire in ERP appare del tutto inadeguato poiché si tradurrebbe (a patto di incontrare una richiesta di acquisto che oggi appare del tutto improbabile) in un saldo negativo sulla quantità di alloggi a disposizione del pubblico.
ACER Modena ha prospettato ai Comuni la possibilità di utilizzare risorse proprie per la realizzazione di interventi di nuova costruzione o di recupero e riqualificazione dell'esistente, attraverso la predisposizione di piani finanziari che prevedano l'utilizzo di una parte del residuo canoni per rientrare delle somme anticipate. Con alcuni Comuni si sta ragionando in questo senso, ma sarebbe decisamente più significativo riuscire a confezionare un Programma Pluriennale di investimenti condiviso e definito a livello provinciale e basato sulla individuazione delle priorità da Parte delle Unioni dei Comuni. Il presupposto di tutto questo è costituito dalla volontà di superare i confini di ogni realtà comunale per ottimizzare l'utilizzo delle risorse di tutti. Un Programma di questo tipo potrebbe poi essere la base per cercare fonti di finanziamento ai vari livelli (europeo, nazionale, regionale e locale).
Questa proposta potrebbe essere oggetto di un confronto a livello di Tavolo Provinciale per le Politiche abitative e trovare una sua concreta possibilità di attuazione nelle decisioni che la Conferenza degli Enti potrebbe assumere di conseguenza.

BILANCIO PREVENTIVO 2015

Il bilancio preventivo 2015 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.
Il presente bilancio è presentato nei termini di legge, di statuto e del regolamento di contabilità, unitamente alle relazioni tecnico-amministrativa e del Collegio dei Sindaci Revisori.

Previsioni economiche

Le previsioni per l'anno 2015 attendono ai seguenti risultati:

- l'utile dell'azienda è quantificato in Euro **6.391** (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);
- la gestione dei contratti di concessione ha un saldo attivo di Euro **2.725.785** che sommato al residuo attivo dei 3 Comuni in convenzione (Associazione del distretto della Ceramica) di Euro **302.668** porta ad un totale di Euro **3.028.453** 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.

Patrimonio gestito

Al 31 ottobre 2014 gli alloggi in gestione per conto dei Comuni, Amministrazione Provinciale e altri Enti sono 6.133 (nel 2013 n.6.089) e gli alloggi di proprietà ACER 826, invariati rispetto all'anno precedente, di cui 214 ex demanio.

PROGRAMMI SPECIFICI DI ATTIVITA' 2015

Consolidare la presenza ACER sul territorio: nel rispetto degli impegni assunti già con il precedente Contratto di servizio si è consolidata 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.
Nel 2015 è prevista l'apertura dello sportello di Pavullo a servizio dell'Unione del Frignano

Autogestioni e amministrazioni condominiali: anche nel 2015, verranno promosse ulteriori amministrazioni condominiali dirette da parte di ACER su fabbricati interamente pubblici già esistenti e sui nuovi fabbricati

Bilancio di sostenibilità: con la chiusura del bilancio 2014 verrà predisposto e redatto il 2° bilancio di sostenibilità col il quale Acer intende rispondere alle sempre maggiori esigenze di trasparenza, dialogo e credibilità nel suo operare sia verso i committenti che verso gli utenti

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 di certificati energetici 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

Nel corso del 2015 saranno incrementate alcune di queste attività

Agenzia Sociale per l'affitto garantito (Affitto casa garantito): si tratta di un'attività – a integrazione delle politiche per la casa - che Acer continua a svolgere e già consolidata in alcuni Comuni quali: Castelfranco Emilia, Mirandola, Fiorano e "Terre d'Argine", con presenze sul territorio per ricerche alloggi e incontri tra proprietari ed potenziali inquilini per un miglior utilizzo del patrimonio abitativo privato.
Nel 2015 prenderà avvio analoga esperienza nel l'Unione del Sorbara

Erogazione di fondi per la locazione: già da anni è svolta per alcuni Comuni l'erogazione agli utenti di contributi come fondo affitti

Certificati energetici: la legge regionale prevede che gli alloggi venduti o dati in locazione siano forniti di Attestazione di Prestazione Energetica che ne definisca le prestazioni; ACER in convenzione con diversi Comuni fornisce questo servizio; laddove i Comuni abbiano comunicato di provvedere autonomamente i contratti di locazione verranno conclusi al ricevimento di detta attestazione.

Gestione bando per le assegnazioni ERP e istruttoria delle domande per conto dei Comuni di Mirandola, Fiorano e Pavullo

Gestione dell'Ufficio Casa: nuova esperienza per conto del Comune di Fiorano Modenese

Alienazione alloggi: per conto del Comune di Pavullo si provvederà a completare il piano di vendita non ancora esaurito e a predisporre una proposta di razionalizzazione del patrimonio.

Acquisto alloggi: tale attività avviata nel 2013 e sviluppata nel 2014 in convenzione con 5 comuni colpiti dal sisma 2012, proseguirà per completare l'utilizzo delle risorse finanziarie rese disponibili dalla Regione e si darà attuazione al nuovo bando pubblico sul territorio del Comune di Modena secondo le indicazioni della nuova Amministrazione.

Gestione ordinanze sisma: continua il programma di gestione delle ordinanze 25/2012 e 26/2014 regionali per la stipula e gestione di contratti con proprietari privati di alloggi dati in locazione a nuclei terremotati.

LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

L'attività manutentiva di pronto intervento si attua sul patrimonio pubblico in gestione sulla base delle segnalazioni di guasto pervenute ad ACER da diverse fonti (personale ACER, utenti, Comune, ecc.), attività notevolmente ampliata per incremento degli eventi di rotture impianti sia di singoli alloggi che di edificio, perdite dalle coperture, deterioramento di balconi e facciate, potature piante ad alto fusto, interventi condominiali su edificio a proprietà mista. Tale attività, diversificata per singoli Comuni comporta costi al limite delle risorse economiche a disposizione.

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 della sicurezza dei cantieri, strutturale, sismico, impiantistico e sul risparmio energetico.

Permane l'esigenza di perseguire l'adeguamento funzionale degli alloggi e degli edifici per 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 pluriannuale per il reperimento delle relative risorse.

I lavori di manutenzione si attuano prevalentemente 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. Sono in via di sottoscrizione i contratti con il quarto ed il quinto aggiudicatari dell'accordo. 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, ma tale modalità, riscontrando risposte diverse in termini temporali da parte delle tre associazioni temporanee, ha determinato la necessità già nel prossimo anno di avviare le procedure per un nuovo appalto.

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. Ad oggi preme rilevare che per mantenere i costi di manutenzione entro i budget assegnati, diversi alloggi di risulta sono classificati tra quelli che necessitano di manutenzione straordinaria e pertanto seguiranno l'attivazione dei ripristini in funzione delle autorizzazioni da parte dei Comuni.

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; con i nuovi contratti di servizio si è provveduto ad inviare ai Comuni dei piani triennali di manutenzione potendo così avere la possibilità di accantonare le risorse necessarie per gli interventi più significativi per i quali sono pervenute pochissime approvazioni. In ogni caso i piani potranno essere adeguati annualmente in ragione di esigenze non preventivabili.

L'esigenza di elevare lo standard edilizio del patrimonio ha visto aumentare in modo consistente le risorse necessarie, ma di fronte ad entrate più ridotte si è determinata 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.

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

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 a finanziare la parte di competenza della proprietà (i Comuni) per interventi deliberati dalle assemblee condominiali facendo fronte con i residui canoni.

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 2015 si completeranno alcuni lavori su parti condominiali di edifici danneggiati per i quali si era provveduto in un primo momento a rendere agibili gli alloggi. Verranno completati i lavori su palazzine danneggiate ridando l'agibilità a circa 50 alloggi nei comuni di Mirandola, Cavezzo e Concordia.
Verranno eseguiti gli appalti e dato l'avvio ai lavori, una volta completate le pratiche progettuali ed amministrative, per alcuni edifici da demolire e ricostruire nei comuni di Cavezzo, Carpi, San Possidonio, Castelfranco e Mirandola. Si tratterrà inoltre di seguire alcune situazioni di condomini misti ove la competenza per ottenere le autorizzazioni e avviare i lavori è dell'amministratore condominiale, offrendo supporto tecnico.

Interventi di qualificazione Patrimonio di proprietà ACER

Continuerà anche per il 2015 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 e vengono assegnati con contratto Erp; essi potranno essere ceduti al patrimonio del 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. Sono avviate le procedure per consegnare al Comune di Modena i 172 alloggi ex demanio che ricadono nel suo territorio.
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. Si rende necessario definire il budget di spesa per il ripristino di carattere straordinario degli alloggi sfitti.
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 per i quali sono è prevista la chiusura contabile degli interventi già realizzati e ci si avvia al completo investimento delle risorse residue dando avvio ai lavori degli ultimi interventi di ristrutturazione previsti con tali risorse nei comuni di Modena, Mirandola, Formigine e di Castelfranco Emilia.

ATTIVITA' EDILIZIA

Attività tecnica di progettazione e realizzazione.

La previsione dell'esercizio 2015 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.

A fronte della regolare attività tecnica come sopra evidenziata, il 2015, per il settore tecnico si conferma un altro anno eccezionale, dove oltre all'attività di esperimento di gare d'appalto e all'inizio dei lavori delle gare espletate nel 2014, prosegue il 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, con particolare rilievo per l'attuazione

degli interventi di demolizione e ricostruzione, ora in fase autorizzativa da parte dei comuni e della Regione Emilia Romagna.

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:
- Via dello Zodiaco, completamento edificio in legno di proprietà della provincia per 19 alloggi
- Opere di urbanizzazione primaria per conto del Comune di Modena, a seguito convenzionamento, sul comparto di Via dello Zodiaco.

• Fiorano Modenese - Piano casa del Comune di Fiorano. E' in fase conclusiva la riqualificazione della zona di via Poliziano e del patrimonio pubblico abitativo con la futura demolizione del fabbricato a 27 alloggi Erp.

• Pavullo - Fabbricato per complessivi 12 alloggi posto nel Peep "La Sbrugna". Il cantiere è concluso con la messa in disponibilità al Comune per l'assegnazione delle U.I. che si concretizzerà con la conclusione delle opere di urbanizzazione.

• Savignano sul Panaro – conclusione del cantiere per 12 alloggi

• Mirandola – Realizzazione in corso di un nuovo fabbricato in locazione permanente a canone convenzionato per 15 appartamenti di proprietà Acer nel Peep Colombo nel comune capoluogo:

• Vignola - avvio dei lavori per il recupero urbano dell'area Ex Enel nel comune capoluogo con realizzazione di una palazzina per 12 alloggi di Erp.

b) recupero

• Modena
- via Nazionale per Carpi - avvio dei lavori per il recupero di due edifici per complessivi 32 alloggi,

• 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, previsto il progetto esecutivo e la gara di appalto

• 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 2015 di attuare interventi in campo residenziale, terziario e infrastrutturale.

c) Ordinanza RER 1 marzo 2013 n. 24, nei comuni colpiti dal sisma 2012

Programma di intervento sul patrimonio ERP in gestione Acer Modena.

Programma delle opere pubbliche

Si fa riferimento all'approvazione piano triennale 2015 2016 e 2017, 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 2015

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 2015 si prevede di poter consegnare complessivamente 59 alloggi di nuova costruzione o recupero, articolati come segue:

- 12 alloggi in Comune di Pavullo nel Frignano, lavori ultimati nel 2013,
- 19 alloggi della Provincia ubicati in Comune di Modena,
- 16 alloggi peep Bazzini in Comune di Modena
- 12 alloggi in via Lombardia in Comune di Savignano.

Nei territori colpiti dal sisma si prevede di consegnare agibili n 45/50 alloggi

DESTINAZIONE DEGLI INTERVENTI	Quota 2015
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. MIRANDOLA Peep via Colombo – 15 alloggi	*800.000*
A2) ATTIVITA' ACER in CONCESSIONE - CONVENZIONE	
MODENA – COMPARTO BAZZINI **16 ALLOGGI**	*50.000*
VIGNOLA COMPARTO EX ENEL Legge 513/77 rientri 1994 Legge 513/77 rientri 1995	*600.000*
MODENA RECUPERO 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*
C 1) RISANAMENTO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA – RECUPERO EDILIZIO – ORDINANZA SISMA n. 24 in data 01 marzo	
Decreto regionale n. 501/2003 **1°STRALCIO Piano man. straordinarie** **2°STRALCIO Piano man. straordinarie.**	*600.000* *450.000*
Ex art. 21 D.L. 159/2007 – L.R. 209/2009	

Piano man. straordinarie	*200.000*
Intervento di recupero edilizio 32 alloggi nazionale per Carpi – Modena (ricomprende quota DR 501/2003)	*400.000*
Intervento di recupero edilizio in via Tarozzi in Castelfranco Emilia	*300.000*
PIANO Manutenzioni Straordinarie per comuni su proventi da canoni	*800.000*
ORDINANZA N. 24 SISMA	
Interventi di ripristino post terremoto	*18.578.394,03*
C 2) MANUTENZIONE 0RDINARIA	
SEDE ACER	*80.000*
PROPRIETA ACER	*700.000*
GESTIONE PER ENTI PROPRIETARI IN CONC/CONV:	*2.917.036*

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.
E' terminata lo scorso anno l'attività di sostituzione delle postazioni cliente per sopperire all'obsolescenza dei client; restano da sostituire poche postazioni, una fotocopiatrice e due server e la sostituzione del software e dell'hardware necessario all'attività di backup.
E' stato previsto il rifacimento del sito aziendale per riorganizzare alcune pagine e ammodernarlo.
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

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).
Già dal 2010 ci si è dotati del Codice Etico di cui alla Lg.231/2001 e del Modello Organizzativo di Gestione
Anche per l'anno 2015 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 2015 un piano di formazione sia interna, con operatori di ACER che 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 e per gli aggiornamenti di legge Proseguirà anche nel 2015 l'aggiornamento delle posizioni pensionistiche richieste dagli enti previdenziali per pratiche di ricongiunzioni

L'ufficio sarà impegnato nello studio ed applicazione della normativa fiscale/previdenziale che mai come in questo momento è in fermento relativamente al mondo del lavoro.

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 credo 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 2015 e le relazioni che lo accompagnano.

Il Consiglio d'Amministrazione:

Andrea Casagrande	Presidente
Elisa Abati	Consigliere
Gaetano Venturelli	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 246.391** a cui vanno sottratte le **imposte** che ammontano a **Euro 240.000** con un conseguente **utile di Euro 6.391.**

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 20.391.**

La sezione **C** evidenzia il saldo dei **proventi ed oneri finanziari** di **Euro 226.000**, 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 **11.493.060** composti da proventi per canoni Euro 10.210.060, da compensi per amministrazione stabili Euro 623.000 e da compensi per attività edilizia Euro 660.000.

Gli **ALTRI RICAVI E PROVENTI (A05)** pari a Euro **298.000** sono formati da proventi da noleggio per basi di telefonia mobile per Euro 80.000, da proventi per fotovoltaico per Euro 20.000 e da rimborsi per le nuove gestioni di ACG, di uffici casa e bandi per acquisti alloggi per alcuni Comuni, proventi diversi quali rimborsi diritti di segreteria, rimborsi spese postali e diversi per Euro 198.000.

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

	2014	2015
ALL. ACER	1.470.000	1.470.000
ALTRI LOCALI ACER	318.000	290.000
ALL. ACER ex DEMANIO	340.000	340.000
ALL. ALTRI ENTI IN CONC.	8.456.600	8.110.060
TOTALE	**10.584.600**	**10.210.060**
ALL. ALTRI ENTI IN CONV.	1.090.000	1.075.000
TOTALE	**11.674.600**	**11.285.060**

Gli alloggi a locazione e i negozi in gestione al 31/10/14 risultano essere:

	N. alloggi
Proprietà Acer	612
Proprietà Acer uso diverso	28
Proprietà Acer ex Demanio	214
Proprietà altri Enti/CambiaMo	6.133
TOTALE	**6.987**

Le convezioni in atto per la gestione d'alloggi per conto terzi per il 201 sono stimati in:

ENTE PROPRIETARIO	N° ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2014	PREVENTIVO CANONI 2015
FORMIGINE	98	170.000	165.000
MARANELLO	48	80.000	80.000
SASSUOLO	516	840.000	830.000
TOTALE	**662**	**1.090.000**	**1.075.000**

Le concessioni in atto, per la gestione degli alloggi stimati per il 2015, per conto di terzi sono:

ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2014	PREVENTIVO CANONI 2015
BASTIGLIA	23	28.800	28.800
BOMPORTO	66	93.600	83.000
CAMPOGALLIANO	92	200.000	195.000
CAMPOSANTO	31	44.400	46.000
CARPI	625	898.000	870.000
CASTELFRANCO	253	325.200	320.400
CASTELNUOVO	34	50.000	37.000
CASTELVETRO	19	38.000	31.200
CAVEZZO	41	54.000	35.000
CONCORDIA	65	60.000	63.000
FANANO	16	19.800	16.000
FINALE	164	298.800	256.800
FIORANO	189	340.000	320.000
FIUMALBO	5	4.000	5.000
GUIGLIA	1	1.100	1.200
LAMA MOCOGNO	30	36.000	31.200
MARANO S/P	27	37.000	39.600
MEDOLLA	41	64.000	68.400
MIRANDOLA	303	415.000	354.000
MODENA	2520	4.123.200	4.055.000
MONTEFIORINO	11	16.500	15.000
NONANTOLA	90	132.000	120.000
NOVI	54	49.600	50.400
PAVULLO	116	175.000	165.600
PIEVEPELAGO	5	10.800	9.000
POLINAGO	4	3.000	4.500
PRIGNANO	5	6.000	6.000
RAVARINO	54	81.600	90.000
S.CESARIO	5	14.000	9.600
S.FELICE S/P	123	189.600	178.800
S.POSSIDONIO	53	52.400	40.000
S.PROSPERO	41	53.000	49.200
SAVIGNANO	21	44.000	36.000
SERRAMAZZONI	8	10.000	9.480
SESTOLA	9	16.000	19.200
SOLIERA	36	45.000	45.000

SPILAMBERTO	95	130.000	132.000
VIGNOLA	150	210.000	199.200
ZOCCA	23	32.000	26.400
PROVINCIA	19	40.000	38.400
CAMBIAMO	58	14.000	10.000
UNIONE DEI CASTELLI	1	1.200	1.680
TOTALE	**5.529**	**8.456.600**	**8.110.060**

Per il 2015 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 **58.000** e riguarda cancelleria, riviste, pubblicazioni e carburante.

I **COSTI PER SERVIZI (B7)** pari a Euro **4.726.784** comprendono Euro 909.000 per costi generali, Euro 337.500 per costi di amministrazione stabili, Euro 3.260.284 per opere di manutenzione stabili - di cui Euro 2.560.284 per alloggi in concessione e Euro 700.000 per alloggi ACER - e Euro 220.000 per costi per interventi edilizi.

La voce **COSTI DEL PERSONALE (B9)** definita in Euro **3.560.100** 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 2015:

COSTI	COSTO COMPLESSIVO 2014	COSTO COMPLESSIVO 2015
Retribuzioni	2.375.000	2.520.000
Lavoro straordinario	120.000	120.000
Oneri assicurativi e prev.li	639.000	684.900
Accantonamento T.F.R. quiesc.e simili	232.300	235.200
TOTALE	**3.366.300**	**3.560.100**

Gli **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI (B10)** ammontano a Euro **260.000** e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili per Euro 240.000 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 11.000 e la quota residua dei canoni degli alloggi in concessione Euro 2.725.785 a disposizione dei Comuni per le politiche abitative per un totale di Euro **2.736.785**.

Gli **ONERI DIVERSI DI GESTIONE (B14)**, ammontanti a Euro **429.000**, sono formati da Euro 34.000 per contributi associativi e oneri diversi e da Euro 395.000 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 **367.058**, sono determinati dal rendimento delle somme depositate presso la banca-tesoriere e da interessi sulle gestioni patrimoniali/finanziarie e di mora per Euro 242.000 e da Euro 125.058 per interessi su mutui da erogare a carico di Comuni.

Sono inoltre previsti **ONERI FINANZIARI (C17)** in Euro **141.058** relativi a Euro 125.058 per interessi su mutui ed Euro 16.000 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 dalle disposizioni normative in vigore ed ammontano ad Euro 240.000.

CONTO ECONOMICO 2014	Importi parziali	Importi totali	Importi complessivi
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.493.060		
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	298.000		
TOTALE A)		11.791.060	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	58.000		
7) costi per servizi	4.726.784		
8) costi per godimento beni di terzi			
9) costi del personale	3.560.100		
10) ammortamenti e svalutazioni	260.000		
11) variaz.delle rim.di mat.prime suss.di cons.			
12) accantonamenti e svalutazioni			
13) altri accantonamenti	2.736.785		
14) oneri diversi di gestione	429.000		
TOTALE B)		11.770.669	
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)			**20.391**
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione			
16) altri proventi finanziari	367.058		
17) interessi ed altri oneri finanziari	141.058		
TOTALE C) (15+16-17)		226.000	**226.000**
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 straodinarie (20-21)		0	**0**
Risultato prima delle imposte			**246.391**
22) imposte sul reddito d'esercizio	240.000		
23) utile o perdita d'esercizio	**6.391**		

Previsione dei flussi di cassa

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

Lo schema è redatto in termini di variazioni di liquidità.

La grandezza finanziaria presa a riferimento (punto **A** del prospetto **Euro 1.500.000**) 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 416.391**) 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 **416.391;** pertanto la disponibilità monetaria netta finale(punto **G** del prospetto) si attesta a **Euro 1.916.391**.

A	**Disponibilità monetarie nette iniziali**		**1.500.000**
B	**Flusso monetario da gestione reddituale**		
	Utile d'esercizio	6.391	
	Ammortamenti immobili immateriali	25.000	
	Ammortamenti immobili materiali	215.000	
	Acc.to f.do svalutazione crediti	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		
	Totale flusso da gestione reddituale	416.391	
C	**Flusso monetario da attività di investimento**		
	Incrementi patrimoniali	-2.000.000	
	Disinvestimenti patrimoniali (vendite)		
	Totale flusso da investimenti	-2.000.000	
D	**Flusso monetario da attività di finanziamento**		
	Accensione finanziamenti	0	
	Rimborsi finanziamenti	2.000.000	
	Totale flusso da finanziamenti	2.000.000	
E	**Variazioni monetarie del netto**		
	Contributi c/capitale	0	
	Totale flusso del netto	0	
F	***Totale flusso monetario netto del periodo***	**416.391**	
G	**Disponibilità monetarie nette finali**		**1.916.391**

Relazione del Collegio dei Revisori al bilancio preventivo di ACER Modena dell'esercizio 2015.

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 2015 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 2015.

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 2015;
- 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 2015 è stato sottoposto al Consiglio di Amministrazione in data 14/11/2014 e quindi potrà essere sottoposto all'approvazione della Conferenza degli Enti entro l'esercizio finanziario 2014 così come dettato dall'art. 20 comma 3 dello statuto.
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 2015 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:

- l'attività caratteristica di gestione del patrimonio abitativo, relativa sia ai propri immobili sia a quelli da amministrare per conto dei Comuni e della Provincia;
- l'attività di manutenzione straordinaria, di completamento dei nuovi alloggi in costruzione e di prosecuzione dell'attività di recupero degli edifici danneggiati dall'evento sismico del 2012;
- l'attività di costruzione di nuovi alloggi che inizierà nel 2015.

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 2015 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 2015 e si basa sui contenuti dei nuovi contratti sottoscritti nel corso del 2014, o in corso di ratifica, 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 del 2014 da parte dei comuni coinvolti nel sisma;
- della graduale riduzione dei canoni medi di locazione connessa alla riduzione dei redditi degli inquilini confermato anche dal calo degli incassi riscontrato nell'anno in corso;
- dalla mancanza del contributo in conto canoni riconosciuto da parte della Regione nel 2012 e 2013 in relazione agli alloggi resi inagibili dal sisma (pari a € 441.805 nel 2013);
- dei contenuti dei contratti di Convenzione e Concessione siglati nel corso del 2014.

Per l'anno 2015 la previsione relativa ai canoni di locazione per alloggi e per i rimborsi connessi alla gestione delle concessioni e convenzioni è definita in complessivi € 11.493.060, in sostanziale calo rispetto al consuntivo 2013.

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

E' stato prudenzialmente 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 2015.

Nonostante si preveda una riduzione delle disponibilità di liquidità da investire per effetto degli interventi immobiliari previsti, anche per il 2015, l'Ente sarà in grado di mantenersi in un equilibrio economico complessivo anche grazie ai risultati della gestione finanziaria che, seppure in calo, supportano la gestione dell'attività caratteristica.

In riferimento a tutto quanto sopra richiamato di seguito vengono riportate le previsioni di bilancio per l'esercizio 2015:

A) Valore della produzione	11.791.060
B) Costi della produzione	(11.770.669)
Differenza fra valori e costi della produzione	***20.391***
C) Proventi e oneri finanziari	226.000
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	-
E) Proventi ed oneri straordinari	-
Risultato prima delle imposte	***246.391***
Imposte sul reddito dell'esercizio	(240.000)
Utile d'esercizio	***6.391***

3) Previsione dei flussi di cassa

Il conto economico previsionale evidenzia un utile di € 6.391 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 € 416.391.

Si prende atto che l'attività costruttiva programmata per il 2015 risulta integralmente finanziata da smobilizzi di investimenti in essere, che peraltro 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 con una complessiva consistenza prevista a fine 2015 in € 1.916.391.

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 2015 predisposta.

Modena, 19 novembre 2014

I REVISORI

Stradi dott. Massimiliano - Presidente _____

Bai dott. Marina - Membro _____

Migliori dott. Silvia - Membro _____