

BILANCIO PREVENTIVO 2018



**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. Silvia Migliori
Componente**

**Rag. Vito Rosati
Componente**

Società di revisione contabile

BDO Italia 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.2 del 12.01.2018 ha approvato la proposta del bilancio preventivo 2017

INDICE

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA	pag. 1
RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA	pag. 16
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	pag. 23

Preventivo 2018

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti, nel presentare il bilancio preventivo 2018 facciamo riferimento ad alcuni contenuti della relazione presentata nel 2017 in particolare alla situazione creatasi dopo gli esiti del Referendum Confermativo del 4 dicembre 2016.

Alla luce del risultato del Referendum si può affermare che, rimanendo immutato l'assetto istituzionale del nostro Paese, le funzioni e le competenze in materia di politiche abitative restano attribuite alle Regioni e che il dibattito sulla opportunità di un loro riaccentramento viene a cadere. Oggi stiamo viceversa assistendo ad un percorso istituzionale che ha portato diverse Regioni, tra cui la nostra, ad aprire una "trattativa" con lo Stato Centrale per garantirsi maggiori livelli di autonomia.

Rimane comunque immutata l'esigenza di affrontare ***il problema del disagio abitativo, che, per le dimensioni che lo caratterizzano, decisamente molto più alte rispetto agli anni precedenti la crisi, richiede di riportare al centro del dibattito politico il tema del godimento di una abitazione decorosa come imprescindibile condizione per una vita dignitosa di ogni famiglia e di ogni cittadino.***

In questo ambito l'Edilizia Residenziale Pubblica ed il suo rilancio rappresentano la risposta prioritaria e vale la pena ribadire come sia necessario ed opportuno che a livello nazionale:

- vengano definite e decise forme di finanziamento dell'ERP che garantiscano una continuità di flussi finanziari con il coinvolgimento delle Regioni e delle AA.LL.;
- siano individuati criteri e metodi di misurazione e comparazione delle gestioni dell' ERP esercitate dagli Enti per giungere alla adozione di costi standard,
- siano adottate norme che stabiliscano una fiscalità di vantaggio omogenea e che si basino sulla reale destinazione degli immobili

All'interno di questo quadro si inserisce l'azione della nostra Regione che ci ha visti nel corso del 2017, impegnati nella applicazione della nuova normativa per il calcolo dei canoni con la parallela applicazione della nuova ISEE.

Nel nostro territorio si è proceduto, da parte dei Comuni e delle Unioni, alla assunzione delle delibere relative e questo percorso si sta completando in queste settimane. Il 2018 sarà quindi l'anno di entrata "a regime" della nuova normativa e su questo tema la nostra Azienda sarà fortemente impegnata nel fornire in modo preciso ed omogeneo tutti i dati ai Comuni e al Tavolo di Coordinamento delle Politiche Abitative per arrivare, con idee chiare, al momento della verifica sulla applicazione dei nuovi criteri che la Regione ha programmato entro il 30 giugno 2018.

Le ricadute sul bilancio della nostra Azienda e sulle risorse degli EE.LL presenti presso ACER andranno attentamente monitorate anche se, nel presentare questo preventivo, possiamo affermare che riteniamo di poter puntare ad un bilancio in attivo.

ACER gestisce il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), tramite 42 contratti di concessione e 3 di convenzione, per il periodo 2014-2018 con possibilità di rinnovo per analogo periodo,

ACER è per definizione un ente pubblico economico dotato di responsabilità giuridica, autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile e opera come braccio operativo dei Comuni, dell'Amministrazione Provinciale e di altri Enti per la gestione di patrimonio abitativo. ACER Modena ha un solido bilancio derivante dalla gestione del patrimonio abitativo e commerciale proprio e di terzi nonché da servizi aggiuntivi per predisposizioni bandi di acquisto/vendita alloggi, graduatorie per assegnazioni alloggi, uffici casa, gestione progetti "Alloggi in garanzia", ricerca alloggi sul mercato privato, certificazioni energetiche, gestione impianti fotovoltaici etc.; ha inoltre un apparato tecnico atto a seguire tutte le problematiche di progettazione programmazione di interventi di costruzione, risanamento e/o ristrutturazione di fabbricati finanziati o da finanziarsi con contributi pubblici. Per conto dei Comuni, coordinati dal Tavolo provinciale per le politiche abitative, è risultato soggetto idoneo a curare l'organizzazione delle richieste di finanziamento per la manutenzione e riqualificazione energetica del patrimonio alla Regione competente in attuazione del POR FSR 2017.

ACER è azienda certificata in qualità con ISO 9000-2015 ed è dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori, ha istituito l'Organismo di Vigilanza, implementato il MOG (modello di organizzazione e gestione), adempimenti conseguenti l'attuazione del Decreto legge 231/01. In ottemperanza alla L.33/2013 ha redatto il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, disponibile sul sito web aziendale, e nominato il Responsabile della trasparenza e anticorruzione. Nel 2017 ha pubblicato il terzo bilancio di Sostenibilità.

All'interno di un quadro in evoluzione continua la presenza e le attività che ACER svolge per conto dei Comuni e degli altri Enti Pubblici rappresenta un punto fermo e di continuità per la gestione delle politiche abitative nel nostro territorio. Sviluppata nel 2017, in attesa di completamento, l'attività di supporto ai Comuni per l'attuazione della riforma regionale sui canoni degli alloggi ERP data dalla Delibera di G.R. n.739/2017.

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 sia per gli aspetti tecnici/patrimoniali che per gli aspetti propri dei servizi sociali.

Il conferimento alle Unioni dei Comuni dei soli servizi sociali se da un lato migliora i processi per le assegnazioni degli alloggi rendendo omogenei i criteri assunti a livello territoriale, dall'altro rende più complicato il sistema delle relazioni necessario per l'attività di manutenzione del patrimonio tra Acer, uffici tecnici, uffici casa e servizi sociali dei Comuni per il raggiungimento degli obiettivi comuni.

ENTRATE

Il sistema ERP si basa su entrate che per lo più provengono dai canoni fatturati agli assegnatari e dall'insieme delle uscite per costi di gestione e di manutenzione; appare chiaro che deve essere mantenuto l'equilibrio per evitare che si esauriscano le risorse destinate alla manutenzione degli alloggi che porterebbero ad una riduzione delle assegnazioni con conseguente depauperamento delle entrate.

Nel tempo, a fronte di sempre minori risorse per sopperire al disagio sociale, i Comuni attingono alle risorse da canoni per sostenere nuclei in difficoltà richiedendo ad ACER di applicare canoni ridotti che non permettono di coprire nemmeno il costo della gestione.

Si è avviata da ottobre 2017, seppure in modo graduale l'applicazione dei nuovi regolamenti canoni approvati dai Comuni, pertanto nel 2018 si potrà verificare l'esito economico di tale innovazione ragione per cui nella redazione di questo bilancio preventivo Il 2017 ci si deve attenere a stime prudenziali.

Per questo preventivo quindi ci si è limitati a prendere come riferimento di base la fatturazione per le mensilità di novembre e dicembre.

Anche la gestione degli investimenti finanziari è in netto calo per il maggior utilizzo di risorse a seguito di anticipazioni concesse ai Comuni ed alla ancora permanente crisi economica.

E' necessario mantenere l'applicazione di un'attività costante di controllo per il mantenimento dei requisiti e di verifica dei redditi che ACER effettua in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate e l'INPS (ISEE) per fare emergere irregolarità nelle dichiarazioni presentate che permettono segnalazioni ai Comuni per le verifiche di loro competenza.

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

Inoltre, nei confronti degli assegnatari, questo Acer considera opportuno mantenere e potenziare funzioni di mediazione sociale, già nel 2015 è stata inserita una seconda figura professionale di mediatore. In stretta collaborazione con i servizi sociali si prosegue con il progetto di accompagnamento all'abitare con i nuovi assegnatari e con attività collettive in alcuni fabbricati più problematici. Tale attività ha come finalità la mediazione dei conflitti, il favorire lo sviluppo delle relazioni tra utenti, e diffondere la conoscenza dei diritti e dei doveri nonché la consapevolezza del valore del bene pubblico.

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

USCITE

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 stato fino ad ora finalizzato per circa un 30 % in attività gestionali, un 40% in attività di manutenzione e il rimanente a interventi di manutenzione straordinaria, accantonamenti per nuove costruzioni e contributi a sostegno all'affitto. Solo la andata a regime dei nuovi canoni consentirà di verificare se sarà ancora possibile mantenere questa suddivisione.

ACER con il proprio ufficio tecnico ha messo a punto nel 2016, inviandole a tutti gli uffici patrimonio dei vari Comuni, le nuove proposte di piani biennali (2017-2018) di investimento per l'utilizzo delle risorse residue per interventi straordinari. Purtroppo dobbiamo constatare che, malgrado vari solleciti, per i precedenti piani triennali (2014-2016) solo il 20 % dei Comuni ha risposto con l'approvazione determinando l'accantonamento di risorse che potrebbero essere destinate, oltre che a progetti di manutenzione straordinaria, anche al recupero di alloggi sfitti inserendoli in tempi brevi nel circuito della manutenzione.

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

BILANCIO PREVENTIVO 2018

Il bilancio preventivo 2018 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 2018, in base alle circostanze sopra descritte, attendono ai seguenti risultati:

- l'utile dell'azienda è quantificato in Euro **4.422** (al netto degli oneri fiscali di pertinenza) che deriva principalmente dall'attività gestionale nel suo complesso sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi);
- la gestione dei contratti di concessione si prevede con un saldo attivo di Euro **3.006.594** che sommato al residuo attivo dei 3 Comuni in convenzione (Unione del distretto della Ceramica) di Euro **737.301** porta ad un totale di Euro **3.743.895** per la programmazione di interventi sulla casa.

Sono valori ancora 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 Novembre 2017 gli alloggi in gestione per conto dei Comuni, Amministrazione Provinciale e altri Enti sono **6226** e gli alloggi di proprietà ACER 843 di cui 212 ex demanio.

PROGRAMMI SPECIFICI DI ATTIVITA' 2018

Consolidare la presenza ACER sul territorio: nel rispetto degli impegni assunti già con il precedente Contratto di servizio si è consolidata la gestione di 9 sportelli territoriali settimanali o bisettimanali nei Comuni di Mirandola, Sassuolo, Carpi, Castelfranco, Nonantola, Vignola, Pavullo e dell'URP presso la sede di Modena.

Il 2018 vede potenziata la presenza di verificatori/ispettori per effettuare sopralluoghi di verifica della corretta conduzione degli alloggi e parti condominiali nonché delle presenze negli alloggi delle persone autorizzate e si affianca agli addetti per il pronto intervento e per la mediazione dei conflitti.

Proseguirà l'ulteriore attività avviata nel corso dell'anno di promozione della cura degli spazi comuni anche attraverso è la rottamazione delle auto abbandonate.

Autogestioni e amministrazioni condominiali: anche nel 2018, verranno promosse nuove amministrazioni condominiali dirette da parte di ACER su fabbricati interamente pubblici già esistenti e sui nuovi fabbricati compatibilmente con le risorse umane presenti in azienda.

Servizi aggiuntivi

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

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

9) la gestione degli impianti fotovoltaici sugli edifici pubblici

Nel corso del 2018 saranno incrementate alcune di queste attività.

Agenzia Sociale per l'affitto garantito (Affitto casa garantito) e Alloggi in garanzia:

Due formule che permettono di avvicinare il settore della locazione privata sfitta con la necessità di rintracciare alloggi per famiglie della così detta fascia grigia o per famiglie disagiate in attesa di entrare nell'erp. Attività già consolidata in alcuni Comuni che potrà essere estesa anche ad altri.

Certificati energetici: Diversi sono i Comuni che hanno delegato Acer alla predisposizione delle Attestazioni di Prestazioni Energetiche (APE) al costo concordato in Conferenza degli Enti di EURO 160 e conseguente registrazione (attiva dal 2016) sulla piattaforma regionale con un addebito di Euro 15 sottoscrivendo convenzioni ad hoc. L'APE è obbligatoria per pervenire alla sottoscrizione dei contratti di locazione quindi, per i Comuni che provvedono autonomamente, il contratto viene sottoscritto solo dopo l'inoltro delle attestazioni.

Gestione bando per le assegnazioni ERP e istruttoria delle domande per alcuni Comuni della Provincia

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

Gestione alloggi ERS di Cambiamo; ACER continuerà nel 2018 la gestione degli alloggi recuperati per la riqualificazione urbana e sociale nel complesso Errenord con la predisposizione di nuovi bandi di assegnazione e la gestione delle manutenzioni

Alienazione alloggi: è in corso di verifica l'ipotesi di vendita di 1 alloggio del Comune di Vignola e di 1 del Comune di Zocca.

Appare sempre più evidente che la necessità di alloggi ERP nei comuni montani è diminuita anche in funzione dei bassi affitti che si riscontrano nel patrimonio privato.

Acquisto alloggi: proseguirà nel 2018 l'attività per completare l'utilizzo delle risorse finanziarie rese disponibili dalla Regione ai Comuni di Concordia, e Finale Emilia.

Gestione ordinanze sisma: continua il programma di gestione delle ordinanze regionali 25/2012 e 26/2014 per la stipula e gestione di contratti con proprietari privati di alloggi dati in locazione a nuclei terremotati e dell'ordinanza 20/2015 in previsione di svuotamento degli ultimi MAPS presenti orientata a conseguire il rilascio dell'alloggi da parte di chi non possiede più i requisiti per la permanenza.

LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

L'attività manutentiva di pronto intervento si attua su un patrimonio pubblico in gestione di cui si ha una approfondita conoscenza sulla base delle segnalazioni di guasto pervenute ad ACER da diverse fonti

(personale ACER, utenti, Comune, ecc.), attività notevolmente ampliata per incremento della vetustà del patrimonio che determina l'aumento 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, di per sé non programmabile ed imprevedibile nei singoli interventi determina un costo complessivo da monitorare in funzione delle risorse economiche a disposizione di ACER per ogni Comune in gestione.

L'attività manutentiva ordinaria e 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 burocratica normativa in materia edilizia, sotto il profilo della sicurezza dei cantieri, strutturale, sismico, impiantistico e sul risparmio energetico.

Risulta ulteriormente accentuata l'esigenza di perseguire l'adeguamento funzionale degli alloggi e degli edifici a persone anziane e/o disabili, 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. In tal senso occorre approcciare la manutenzione degli alloggi con l'ottica di miglioramento il che comporta tempi di progettazione e valutazione di fattibilità fino ad oggi non previsti nella filiera di rimessa in disponibilità per l'assegnazione. L'attività manutentiva risulta incrementata anche in ragione delle maggiori prestazioni abitative attese e richieste sia dai Comuni proprietari che dagli assegnatari.

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 investimento e di manutenzione annuale o pluriennale per il reperimento delle relative risorse.

Obiettivo del 2018 è quello di migliorare i tempi impiegati nella manutenzione degli alloggi potendo contare sulla piena attività delle imprese che hanno vinto l'appalto "Accordo Quadro". Tale modalità di appalto consente di poter utilizzare contemporaneamente più imprese mettendo in atto un sistema premiale per quelle più prestanti sia nei tempi di esecuzione che nella qualità dei lavori.

L'organizzazione interna di ACER è stata ed è messa a dura prova dall'attività straordinaria dovuta al terremoto e agli investimenti straordinari messi a disposizione dalla Regione e dal Ministero che richiedono tempi stretti di lavorazione che si va a sommare alla programmazione straordinaria in essere finanziata da canoni, 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 risorse straordinarie 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 proposte di piani triennali o biennali di manutenzione, potendo così avere la possibilità di accantonare le risorse necessarie per gli interventi più significativi. 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 rinnovamento delle componenti edilizie fino ad ora adottato per poter farvi fronte con le risorse disponibili. 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 con i servizi sociali il grado di finitura degli alloggi da perseguire.

L'entrata in vigore di due dispositivi di legge (direttive europee per la produzione di caldaie da riscaldamento e legge regionale per sistemi anticaduta sulle coperture) ha determinato un significativo aumento dei costi di manutenzione rendendo i budget assegnati insufficienti all'esecuzione delle manutenzioni, come evidenziato nei piani pluriennali inviati a tutti i Comuni.

A ciò si aggiungono recenti normative che riguardano la conformità degli impianti di riscaldamento che potranno determinare azioni straordinarie di messa a norma degli stessi, anche per effetto dell'istituzione del CRITER (catasto Regionale Impianti Termici Emilia Romagna) le cui implicazioni saranno misurabili nel corso del 2018

La manutenzione nei condomini

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

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 2018 si completeranno alcuni lavori su edifici danneggiati per i quali si era provveduto in via prioritaria ad eseguire i lavori per rendere agibili gli alloggi.

Verranno avviati i lavori per la ricostruzione dell'edificio di 15 alloggi demolito a San Possidonio, assegnati i lavori per le ricostruzioni di Cavezzo (9 alloggi) e Cortile di Carpi (7 alloggi), e completata la ricostruzione dell'edificio a 20 alloggi di via Nievo a Mirandola.

Si prevede di poter approvare il progetto ricostruzione di una palazzina a 6 alloggi in Piumazzo di Castelfranco e di dare corso alle procedure di gara.

Verranno completati i lavori di ripristino di edifici a proprietà mista: Novi via Zoldi 18, 3 alloggi pubblici, Novi via Fermi 35, 37, 1 alloggio pubblico, Novi via A.Modena 42, 4 alloggi pubblici, l'intervento di ricostruzione

con delocalizzazione a S.Felice via Collodi 180 è invece seguito direttamente dall'amministrazione comunale.

Verranno eseguiti anche i lavori sulle parti comuni in fabbricati i cui alloggi sono comunque agibili: Via De Gasperi 8-10 a Medolla, Via Nuova Ponente 4 a Carpi, Via S, Chiara 24, 26

Interventi di qualificazione Patrimonio di proprietà ACER

Continuerà anche per il 2018 un programma di 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.

Nel corso del 2018 sarà attivata la progettazione esecutiva per la riqualificazione energetica dell'edificio di via Monte Grappa 13 oggetto di contributo europeo di cui alla DGR 610/2016

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 previste in completamento le procedure per consegnare al Comune di Modena i 172 alloggi ex demanio che ricadono nel suo territorio. E' in corso la valutazione della dismissione di un alloggio in Comune di Zocca.

Come per gli alloggi di proprietà Comunale, si procederà nel corso d'anno all'avvio dei lavori per gli alloggi soggetti a manutenzione straordinaria in funzione delle risorse disponibili sulla gestione ex Demanio.

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.

Programmi finanziati dalla Regione Emilia Romagna

Sono in corso di completamento alcuni programmi manutentivi sul patrimonio esistente finanziati da Regione e/o Stato: CRER n. 501/2003 (programma attivo nei comuni di Modena, Carpi, Mirandola, Castelfranco Emilia, Fiorano) DGR n. 344/2010 (programma attivo nei comuni di Modena, Castelfranco Emilia, Serramazzoni, Nonantola), DGR n. 1358/2010 (programma completato), DGR 1571/2014 per i Comuni colpiti dal terremoto 2012 (programma attivo nei comuni di Carpi, Camposanto, Castelfranco, Cavezzo)

Con DGR 1297/2015 sono stati ammessi a finanziamento diversi interventi su alloggi ed edifici, il cui elenco è la risultante di un lavoro di collaborazione tra ACER, i Comuni e il tavolo territoriale di concertazione per le politiche abitative. Le delibere attuative DGR 2299/2015, 68/2016, 299/2016, 1405/2016 consentono di realizzare 5 interventi su edifici il cui inizio lavori è stato dato nel corso del 2017; la DGR 1283/2017 ha assegnato formalmente le risorse per ulteriori 9 interventi nei Comuni di Modena, Bomporto, Carpi, Nonantola, San Felice, Savignano sul Panaro, Campogalliano. Si prevede che nel 2018 saranno emanate le delibere regionali attuative anche per gli altri 12 interventi su edifici già approvati.

La gestione amministrativa dei finanziamenti risulta significativa in quanto comporta l'adozione di diversi atti con tutti i Comuni beneficiari interessati.

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

ATTIVITA' EDILIZIA

Attività tecnica di progettazione e realizzazione.

La previsione dell'esercizio 2018 sull'attività tecnica si sviluppa in continuità con il protrarsi dei programmi di finanziamento pubblici derivanti dalla Delibera Regionale n. 501/2003 e D.L. n. 159/2007 (DGR. 344/2010) e per la fase finale dell'attività di ricostruzione post sisma finanziata con l'Ordinanza Regionale n. 24.

Il 2018 rappresenta, inoltre, sul piano operativo, un anno di transizione indirizzato all'acquisizione delle professionalità e all'applicazione dei contenuti dettati dai CAM, criteri ambientali minimi, nell'attuazione degli interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio, contestualmente ad una modalità di progettazione sviluppata con i criteri BIM, Building Information Modeling, nel rispetto delle scadenze temporali dettate dalla normativa.

L'entrata complessiva di competenze tecniche si allinea con i valori acquisiti negli anni precedenti per un importo di euro 550.000,00, collocandosi tale attività sui servizi di ingegneria per conto terzi e su attività di recupero edilizio, nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie.

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

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

a) nuova costruzione

- Mirandola - in corso i lavori di ricostruzione di un fabbricato per complessivi 20 alloggi in via Nievo,

- Vignola - conclusione dei lavori per il recupero urbano dell'area Ex Enel nel comune capoluogo con realizzazione di una palazzina per 10 alloggi di ERP,
- San Possidonio – avvio dei lavori di ricostruzione di un fabbricato per complessivi 16 alloggi in via Federzoni n.16,
- Cavezzo - avvio dei lavori di ricostruzione di un fabbricato per complessivi 10 alloggi in via I° maggio, 68,
- Carpi, frazione Cortile, avvio lavori di ricostruzione di n. 7 alloggi in via I° dicembre n. 28.
- Castelfranco Emilia – Progettazione per la ricostruzione del fabbricato in località Piumazzo per complessivi 6 alloggi.

Urbanizzazioni

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

b) recupero

- Modena - via Nazionale per Carpi - conclusione dei lavori per il recupero di due edifici per complessivi 32 alloggi,
- Castelfranco Emilia – riprogettazione per il recupero del fabbricato in via Tarozzi – via Zanasi per complessivi 19 alloggi,
- Serramazzoni – avvio dei lavori di recupero fabbricato via XXIV maggio n. 221 per complessivi 5 alloggi,
- CambiaMo. La partecipazione all'attuazione del contratto di quartiere del Comune di Modena procede senza soluzione di continuità, con l'inserimento all'interno dei piani adibiti ad attività terziarie di diverse funzioni e con la previsione per il 2018 di attuare interventi in campo residenziale, terziario e infrastrutturale,
- Novi, Loc. Rovereto, via Albano n. 42, consegna di sei alloggi di cui 4 alloggi ERP fabbricato misto, recuperato a seguito del sisma 2012,
- Nonantola, Casa dei Tre Comuni, avvio dei lavori di riparazione e miglioramento sismico,
- Finale Emilia, EX Convento Santa Chiara, avvio procedure gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico.

Programma delle opere pubbliche

La definizione del piano triennale dei lavori pubblici 2018 2018 e 2019, essendo ACER un Ente Pubblico economico equiparabile in organismo di diritto pubblico ai sensi del D. Lgs. N. 50 del 18 aprile 2016, codice contratti pubblici di lavori, servizi, forniture è rimessa, per il 2018, all'effettiva chiusura degli interventi previsti in fase progettuale, provvedendo all'uopo all'acquisizione dei CUP ed all'inserimento, nel prospetto specificato dal SITAR per interventi approvati nelle modalità espresse dal succitato D.Lgs. n. 50/2016.

Programma di realizzazione e consegna alloggi nel 2018

Nel corso del 2018 i cantieri aperti relativi all'attività di realizzazione del recupero edilizio e di nuove costruzioni coinvolgono complessivamente 179 alloggi di cui se ne prevede la consegna di 66, articolati come segue:

- Novi, Loc. Rovereto, via Albano n. 42, fabbricato misto a sei alloggi di cui 4 alloggi ERP,
- Vignola - comparto ex Enel, via per Sassuolo, 10 alloggi di ERP,
- Mirandola – via Nievo 20 appartamenti ricostruzione alloggi ERP,
- Modena - via Nazionale per Carpi - recupero di due edifici per complessivi 32 alloggi.

DESTINAZIONE DEGLI INTERVENTI	Quota 2018	
a) NUOVE COSTRUZIONI		
A1) Attività' ACER in CONCESSIONE - CONVENZIONE		
VIGNOLA - COMPARTO EX ENEL	€.	400.000
Legge 513/77 rientri 1994		
Legge 513/77 rientri 1995		
Autofinanziamento comunale		
CARPI –CORTILE VIA I° DICEMBRE	€.	400.000
Ordinanza sisma n. 24 R.E.R		
MIRANDOLA - VIA NIEVO 20 ALLOGGI	€.	700.000
Ordinanza sisma n. 24 R.E.R		
SAN POSSIDONIO – VIA FEDERZONI, 16	€.	800.000
Ordinanza sisma n. 24 R.E.R		
CAVEZZO – VIA I° MAGGIO, 68	€.	400.000
Ordinanza sisma n. 24 R.E.R		
A2) URBANIZZAZIONI		
MODENA - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€.	400.000
Comparto via dello Zodiaco a servizio residenza		
Viabilità pubblica intersezione via dello Zodiaco, via Capricorno e via Abetti		
b) RECUPERO EDILIZIO		
MODENA- VIA NAZIONALE PER CARPI	€.	900.000
DR n. 501/2003		
DGR 344/2010		
CASTELFRANCO EMILIA – VIA TAROZZI VIA ZANASI	€.	50.000
SERRAMAZZONI - VIA XXIV MAGGIO, 221	€.	300.000
NOVI – ROVERETO VIA ALBANO, 42	€.	50.000
Sisma Mude		
NONANTOLA – CASA DEI TRE COMUNI	€.	50.000
PIANO ANNUALE OO.PP. Beni Culturali N. 3089		
FINALE EMILIA	€.	50.000
Convento S.Chiera		
CAMBIAMO – RECUPERO RNORD	€.	600.000
Contratto di quartiere II°		
c) RISANAMENTO - MANUTENZIONI STRAORDINARIE/ORDINARIE		
DGR n. 501/20031° - 2° stralcio Piano man.	€.	900.000
DGR n. 344/2010	€.	100.000
Lg. 457/78, residui chiusura finanziaria	€.	554.112
PIANO PLURIENNALE DI MANUTENZIONE		
Proventi canonici da Comuni	€.	400.000
PIANO STRAORDINARIO MANUTENZIONI		
Dgr 1297/2015	€.	200.000
MANUTENZIONE ORDINARIA	€.	70.000
Sede ACER		
MANUTENZIONE ORDINARIA	€.	500.000
Proprietà ACER		
MANUTENZIONE ORDINARIA	€.	2.648.124
Gestione per enti proprietari in concessione convenzione		

Sviluppo informatica aziendale

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

Nel 2018 continua l'attività di valutazione per l'ammodernamento del software gestionale e la valutazione di integrazioni con applicazioni mobile.

Per ottemperare a quanto richiesto dalla legge regionale, è previsto lo sviluppo e l'avvio delle funzionalità e attività software e organizzative necessarie per la distribuzione multicanale delle bollette e si valuterà l'opportunità di aderire a PAgoPA. Nel corso del 2018 si vuole anche far sviluppare una applicazione da

utilizzare su dispositivi mobile e via web, in grado di interagire col gestionale di Acer, che faciliti l'attività del personale che svolge parte della propria attività lavorativa al di fuori della sede (tecnici, ispettori).

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

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

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

Politiche del personale

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

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 9001:2008 che nel 2017 è stato aggiornato alla più recente normativa ISO 9001:2015.

In Acer è presente il Codice Etico di cui alla Lg.231/2001 e il relativo Modello Organizzativo di Gestione Continua nel 2018 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. Proseguirà anche nel 2018 l'aggiornamento delle posizioni pensionistiche richieste dagli enti previdenziali per pratiche di ricongiunzioni e per il progetto di consolidamento delle posizioni assicurative degli iscritti alla gestione Enti Pubblici, nello studio ed applicazione della normativa fiscale/previdenziale sempre in fermento relativamente al mondo del lavoro nonché nell'applicazione del nuovo CCNL Federcasa 2016/2018 di recente sottoscrizione.

Continua nel 2018 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 e per l'aggiornamento dei corsi su sicurezza del lavoro, privacy.

Signori membri della Conferenza degli Enti,

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

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

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

Si tratta di una azienda dinamica orientata al cambiamento, sempre pronta a soddisfare le esigenze che la mutevole situazione socio economica generale richiede, che vuole stare al fianco degli enti territoriali, attenta alle procedure che consentono di rappresentare valori fondamentali e condivisi come la correttezza, la trasparenza, la prevenzione della corruzione.

Con questo programma e con i risultati attesi qua rappresentati nei valori economici, contabili e patrimoniali, sottoponiamo alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio preventivo 2018 e le relazioni che lo accompagnano.

Il Consiglio d'Amministrazione

Andrea Casagrande

Presidente

Elisa Abati

Consigliere

Gaetano Venturelli

Consigliere

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA 2018

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

Presenta un **risultato prima delle imposte** di **Euro 164.422** a cui vanno sottratte le **imposte** che ammontano a **Euro 160.000** con un conseguente **utile di Euro 4.422**.

Alla sezione **A**, che individua il valore della produzione, va dedotta la sezione **B** dei costi della produzione; ne risulta il **valore netto della produzione negativo** pari a **Euro – 41.078** che dimostra che la gestione caratteristica (contratti di servizio) non è più in grado di coprire i costi inerenti.

La sezione **C** evidenzia il saldo dei **proventi ed oneri finanziari** di **Euro 205.500**, la sezione **D** rappresenta le rettifiche di valore di attività finanziarie.

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

Analisi delle voci di bilancio

A) Valore della produzione

E' costituito da **RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI (A01)** pari a Euro **11.920.920** composti da proventi per canoni Euro 10.662.920, da compensi per amministrazione stabili Euro 708.000 e da compensi per attività edilizia Euro 550.000.

Gli **ALTRI RICAVI E PROVENTI (A05)** pari a Euro **323.000** sono formati da proventi da noleggio per basi di telefonia mobile per Euro 90.000, da proventi per fotovoltaico per Euro 70.000 proventi diversi quali rimborsi diritti di segreteria e diversi per Euro 163.000.

Le entrate da canoni di locazione per alloggi Acer e per le gestioni delle concessioni sono ancora influenzati dalla crisi economica ma anche dalla recente riforma dei canoni deliberati dai Comuni della Provincia a seguito della nuova normativa regionale di cui al DGR 894/2015. Permane l'inagibilità di alcuni alloggi a seguito degli eventi sismici. Per le nuove disposizioni sui canoni si veda quanto già esposto nella relazione della presidenza. Il 2018 parte canoni è stato preventivato con il fatturato di gennaio.

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

	2018	2017
ALL. ACER	1.640.000	1.600.000
ALTRI LOCALI ACER	281.000	280.000
ALL. ACER ex DEMANIO	300.000	300.000
ALL. ALTRI ENTI IN CONC.	8.441.920	8.021.400
TOTALE	10.662.920	10.201.400
ALL. ALTRI ENTI IN CONV.	1.113.000	1.015.000
TOTALE	11.775.920	11.176.400

Gli alloggi a locazione e i negozi in gestione al 01/12/17 risultano essere:

	N. alloggi
Proprietà Acer	631
Proprietà Acer uso diverso	28
Proprietà Acer ex Demanio	212
Proprietà altri Enti/CambiaMo	6.226
TOTALE	7.097

Le convezioni in atto per la gestione d'alloggi per conto terzi per il 2018 sono stimati in:

ENTE PROPRIETARIO	N° ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2018	PREVENTIVO CANONI 2017
FORMIGINE	97	153.000	150.000
MARANELLO	68	100.000	75.000
SASSUOLO	512	800.000	750.000
CAMBIAMO	14	60.000	40.000
TOTALE	691	1.113.000	1.015.000

Le concessioni in atto, per la gestione degli alloggi stimati per il 2018, per conto di terzi sono:

ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2018	PREVENTIVO CANONI 2017
BASTIGLIA	23	35.000	23.000
BOMPORTO	70	100.000	98.000
CAMPOGALLIANO	92	190.000	196.000
CAMPOSANTO	42	70.000	64.000
CARPI	628	900.000	780.000
CASTELFRANCO	239	325.000	290.000
CASTELNUOVO	34	38.000	32.000
CASTELVETRO	19	55.000	34.000
CAVEZZO	41	68.000	65.000
CONCORDIA	70	88.000	77.000
FANANO	16	15.000	13.000
FINALE	175	215.000	210.000
FIORANO	189	330.000	300.000

FIUMALBO	0	0	1.000
FORMIGINE	19	18.000	
GUIGLIA	1	1.440	1.200
LAMA MOCOONO	30	32.800	30.000
MARANELLO	13	50.000	
MARANO S/P	29	50.000	45.000
MEDOLLA	41	60.000	58.000
MIRANDOLA	277	400.000	400.000
MODENA	2.545	4.000.000	3.980.000
MONTEFIORINO	11	8.000	9.000
NONANTOLA	87	130.000	134.000
NOVI	54	72.000	60.000
PAVULLO	116	170.000	165.000
PIEVEPELAGO	5	8.500	9.500
PRIGNANO	5	6.500	6.500
RAVARINO	54	80.000	77.000
S.CESARIO	5	10.000	9.000
S.FELICE S/P	123	195.000	192.000
S.POSSIDONIO	43	77.000	70.000
S.PROSPERO	49	78.000	80.000
SAVIGNANO	33	56.000	52.000
SERRAMAZZONI	8	9.000	6.500
SESTOLA	9	10.000	16.000
SOLIERA	36	56.000	50.000
SPILAMBERTO	95	155.000	135.000
VIGNOLA	148	200.000	180.000
ZOCCA	23	26.000	24.000
PROVINCIA	37	52.000	50.000
UNIONE CASTELLI	1	1.680	1.700
TOTALE	5.535	8.441.920	8.021.400

Oltre a n. 58 alloggi gestiti in alcuni Comuni con i Progetti "Affitto Casa Garantito" o "Alloggio in Garanzia" Per il 2018 il prospetto di attività edilizia – si veda nella Relazione della Presidenza - prevede Euro **550.000** 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 **42.000** e riguarda cancelleria, riviste, pubblicazioni e carburante.

I **COSTI PER SERVIZI (B7)** pari a Euro **4.686.304** comprendono Euro 1.046.500 di costi generali, Euro 309.000 di costi di amministrazione stabili, Euro 3.080.804 per opere di manutenzione stabili - di cui Euro 2.580.804 per alloggi in concessione e Euro 500.000 per alloggi ACER - e Euro 250.000 di costi per interventi edilizi.

La voce **COSTI DEL PERSONALE (B9)** definita in Euro **3.707.100** è influenzata dagli incrementi delle attività di gestione e ancora per le attività relative agli eventi sismici, da sostituzioni per maternità e lunghe malattie, previsione pensionamenti nonché dal rinnovo CCNL Federcasa 2016/2018

La tabella seguente riassume tutti i costi relativi al personale dipendente previsti per il 2018:

COSTI	COSTO	
	COMPLESSIVO 2018	COMPLESSIVO 2017
Retribuzioni	2.630.000	2.660.000
Lavoro straordinario	120.000	130.000
Oneri assicurativi e prev.li	711.500	700.500
Accantonamento T.F.R. quiesc.e simili	245.600	231.500
TOTALE	3.707.100	3.722.000

Gli **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI (B10)** ammontano a Euro **334.000** e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili per Euro 324.000 e l'accantonamento al fondo rischi su crediti per Euro 10.000.

Gli **ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI (B12)** ammontano a Euro 10.000.

E' previsto inoltre in **ALTRI ACCANTONAMENTI (B13)** l'accantonamento per far fronte ad accordi bonari previsti dalla Lg. 109/94 "legge quadro in materia di lavori pubblici" pari a Euro 5.000 e la quota residua dei canoni degli alloggi in concessione Euro 3.006.594 a disposizione dei Comuni per le politiche abitative per un totale di Euro **3.001.594**.

Gli **ONERI DIVERSI DI GESTIONE (B14)**, ammontanti a Euro **504.000**, sono formati da Euro 54.000 per contributi associativi e oneri diversi e da Euro 450.000 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 **326.336**, sono determinati dal rendimento delle somme depositate presso la banca-tesoriere e da interessi sulle gestioni patrimoniali/finanziarie e di mora per Euro 215.500 e da Euro 110.836 per interessi su mutui da erogare a carico di Comuni.

Sono inoltre previsti **ONERI FINANZIARI (C17)** in Euro **120.836** relativi a Euro 110.836 per interessi su mutui ed Euro 10.000 interessi su cauzioni.

E 22) Imposte sui redditi

Le imposte sono state calcolate alla luce di quanto previsto dalle disposizioni normative in vigore ed ammontano ad Euro 160.000.

CONTO ECONOMICO 2018	Importi parziali	Importi totali	Importi complessivi
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.920.920		
02) variazioni delle rim.di prodotti in corso di lav			
03) variazione dei lavori in corso su ordinazione			
04) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
05) altri ricavi e proventi	323.000		
TOTALE A)		12.243.920	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	42.000		
7) costi per servizi	4.686.304		
8) costi per godimento beni di terzi			
9) costi del personale	3.707.100		
10) ammortamenti e svalutazioni	334.000		
11) variazi.delle rim.di mat.prime suss.di cons.			
12) accantonamenti e svalutazioni	10.000		
13) altri accantonamenti	3.001.594		
14) oneri diversi di gestione	504.000		
TOTALE B)		12.284.998	
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)			-41.078
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione			
16) altri proventi finanziari	326.336		
17) interessi ed altri oneri finanziari	120.836		
TOTALE C) (15+16-17)		205.500	205.500
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE			
18) rivalutazioni			
19) svalutazioni			
TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)		0	0
Risultato prima delle imposte			166.422
22) imposte sul reddito d'esercizio	160.000		
23) utile o perdita d'esercizio	4.422		

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 1.480.000**) 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 -161.578**) 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 **-161.578**; pertanto la disponibilità monetaria netta finale (punto **G** del prospetto) si attesta a **Euro 1.318.422**

A	Disponibilità monetarie nette iniziali		1.480.000
B	Flusso monetario da gestione reddituale		
	Utile d'esercizio	4.422	
	Ammortamenti immobili immateriali	22.000	
	Ammortamenti immobili materiali	302.000	
	Acc.to f.do svalutazione crediti	10.000	
	Ammortamenti finanziari		
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	100.000	
	Incrementi per capitalizzazione costi		
	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	438.422	
C	Flusso monetario da attività di investimento		
	Incrementi patrimoniali	-500.000	
	Disinvestimenti patrimoniali (vendite)	400.000	
	<i>Totale flusso da investimenti</i>	-100.000	
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	<i>Totale flusso monetario netto del periodo</i>	-161.578	
G	Disponibilità monetarie nette finali		1.318.422

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BILANCIO PREVENTIVO DI ACER MODENA ESERCIZIO 2018

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 2018 approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente;
- 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 2018.

1. 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 2018;
- definisce gli obiettivi da conseguire, indica gli impieghi da realizzare e le fonti prevedibili di finanziamento che potranno essere utilizzate.

La Conferenza degli Enti aveva deliberato in data 4 dicembre 2017 (contrariamente a quanto previsto dall'art. 20 comma 3 dello statuto) di prorogare la riunione per l'analisi e l'approvazione del bilancio previsionale 2018 a una data successiva alla chiusura l'esercizio 2017. Per tale ragione il bilancio preventivo per l'esercizio 2018 è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione in data 12/01/2018.

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 tecnico-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.

2. Commenti

Alla luce delle verifiche effettuate, il Collegio dei revisori a commento del bilancio di Previsione 2018 ritiene di evidenziare quanto segue.

2.1 Relazione della Presidenza

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

L'esposizione comprende:

- 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 e di completamento dei nuovi alloggi in costruzione;
- l'attività di costruzione di nuovi alloggi che inizierà nel 2018.

In merito in particolare all'attività di manutenzione straordinaria stimata, si sottolinea che, come precisato anche nella Relazione della Presidenza, le attività previste potrebbero subire delle variazioni per effetto della contrazione del residuo canoni stimato. Questo in quanto:

- una parte dei comuni, nonostante i solleciti, non ha ancora deliberato in merito all'accantonamento delle risorse collegate al piano di manutenzione;
- non è ancora prevedibile con ragionevole precisione l'effettiva evoluzione dei canoni di locazione, e quindi del conseguente residuo canoni, frutto dalla nuova normativa per il calcolo dei canoni collegata alla nuova ISEE.

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

Si ritiene che l'attività programmata consentirà ad ACER Modena anche per il 2018 di salvaguardare e valorizzare il patrimonio in dotazione, di consolidare la qualità del servizio offerto mantenendo strumenti di gestione che permetteranno agli Enti di fruire di adeguati servizi per la gestione dei loro patrimoni.

2.2 Relazione tecnico – amministrativa e Conto economico

Nella Relazione tecnico-amministrativa sono rappresentati i risvolti più significativi della gestione operativa programmata per il 2018.

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:

- dei nuovi alloggi in gestione costruiti nel 2017 e che sono entrati a reddito a fine 2017 e che entreranno a reddito nel corso del 2018;
- dell'applicazione dei nuovi regolamenti canoni approvati da quasi tutti i comuni nel corso del 2017 (il Comune di Modena non ha ancora provveduto all'approvazione e quindi per i relativi alloggi è stato necessario confermare nel previsionale i canoni dell'anno 2017).

Per l'anno 2018 la previsione relativa ai canoni di locazione per alloggi e per i rimborsi connessi alla gestione delle concessioni e convenzioni è definita in complessivi € 11.775.920, in aumento quindi rispetto al previsionale 2017.

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

E' stato prudenzialmente mantenuto anche un fondo minimale per coprire eventuali costi derivanti da accordi connessi all'applicazione della ex Legge Merloni n.109/94 inserita dal DLgs 163/2006 nel codice dei contratti 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 2018.

Per il 2018, l'Ente sarà in grado di mantenersi in un equilibrio economico complessivo grazie ai risultati della gestione finanziaria che continuano a compensare il disavanzo della gestione dell'attività caratteristica.

In riferimento a tutto quanto sopra richiamato, di seguito vengono riportate le previsioni di bilancio per l'esercizio 2018:

A) Valore della produzione	12.243.920
B) Costi della produzione	(12.284.998)
Differenza fra valori e costi della produzione	- 41.078
C) Proventi e oneri finanziari	205.500
Risultato prima delle imposte	166.422
Imposte sul reddito e IRAP	(160.000)
Utile d'esercizio	4.422

2.3 Previsione dei flussi di cassa

Il conto economico previsionale evidenzia un utile di € 4.422 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 € 438.422.

La prevista attività di investimento/disinvestimento relativa al patrimonio immobiliare dell'Ente si stima causerà un assorbimento di liquidità per € 100.000.

Il prospetto preventivo dei flussi di cassa mette in rilievo la variazione delle disponibilità monetarie nette finali con una complessiva consistenza prevista a fine 2018 in € 1.318.422.

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.

3. 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 il Collegio dei Revisori 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, formulate con stime prudenziali dei prevedibili fatti di gestione, **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 sostanziale da comunicare alla Conferenza degli Enti ed esprime parere favorevole sulla proposta di bilancio di previsione 2018 predisposta.**

Modena, 17 gennaio 2018

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Stradi dott. Massimiliano - Presidente _____

Migliori dott. Silvia - Membro _____

Rosati dott. Vito - Membro _____