



BILANCIO CONSUNTIVO

2014



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

Consiglio d'Amministrazione

dott. Andrea Casagrande

Presidente

arch. Gaetano Venturelli

Amministratore

ing. Elisa Abati

Amministratore

Collegio dei Revisori dei Conti

dott. Massimiliano Stradi

Presidente

dott. Marina Bai

componente

dott. Silvia Migliori

componente

Società di revisione contabile

Mazars spa

Staff dirigenziale

Direttore

dott. Nadia Paltrinieri

Direttore Tecnico

arch. Gianfranco Guerzoni

Dirigente Finanziario

rag. Margherita Brigo

Dirigente Gestionale

ing. Paolo Montorsi

Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 33 del 29/04/2015 ha approvato la proposta del bilancio consuntivo 2014.

INDICE

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA	pag. 5
NOTA INTEGRATIVA	pag. 20
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	pag. 41
ALLEGATO 1 RAPPORTO ATTIVITA' SVOLTE NEL 2014 SUL TERRITORIO PROVINCIALE	
ALLEGATO 1/1 RIEPILOGO SISMA	
ALLEGATO 2 RENDICONTAZIONI ECONOMICHE COMUNI	

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA

Signori componenti della Conferenza degli Enti,

PREMESSA

Anche il 2014 è stato caratterizzato dal perdurare della crisi economica con le inevitabili conseguenze sul piano sociale che si riflettono sulla attività che ACER gestisce per conto dei Comuni e della Provincia.

Pur in presenza della crisi e delle ricadute che essa provoca anche sul nostro bilancio possiamo, con un buon grado di soddisfazione, riconfermare la positività del nostro bilancio (il consuntivo 2014 si chiude con un attivo di oltre 28.000 euro) e la solidità della nostra Azienda, frutto di una forte capacità di razionalizzazione della spesa e di una continua ricerca di efficacia nell'operare.

Dobbiamo comunque **non sottovalutare una serie di dati** che, accompagnati dall'incertezza che continua a riscontrarsi in materia di politiche abitative a livello nazionale, potrebbero, se riconfermati o peggiorati nel tempo, costituire un fattore di difficoltà per il sistema ERP nella nostra Regione e nel nostro territorio.

Si tratta in particolare di **porre una grande attenzione a tre fattori**: 1) la diminuzione delle entrate da canoni; 2) il dilatarsi dei tempi delle rateizzazioni concordate per il recupero delle somme dagli inquilini morosi; 3) l'utilizzo a fini sociali delle entrate da canoni. L'insieme di questi elementi, pur se non rilevanti in termini percentuali e assoluti rispetto alle passate gestioni, rappresenta un trend che con ogni probabilità si manifesterà anche nei prossimi anni. Infatti, anche se il 2015 segnasse l'attesa inversione di tendenza della nostra economia, gli effetti positivi che questo potrebbe produrre verrebbero "registrati" nel nostro bilancio nel 2017. Questo perché la dichiarazione ISE-ISEE che i nostri assegnatari devono fornirci ed in base alla quale si procede al calcolo del canone, fa riferimento ai dati INPS e dell'Ufficio delle Entrate relativi ai redditi dichiarati tre anni prima. Quindi gli effetti negativi della crisi saranno presenti nei nostri bilanci almeno fino al 2017.

A tutto questo si aggiunge il percorso, appena iniziato, di **applicazione della nuova ISEE** che incontra notevoli ostacoli a causa delle difficoltà dei CAF a garantire l'assistenza agli assegnatari, mentre la Regione ha fissato il termine per la raccolta delle dichiarazioni ad ottobre 2015, per poi procedere, previa le necessarie simulazioni, a dare attuazione a quanto previsto dalla L.R.24/13 in materia di ridefinizione dei criteri per il calcolo dei canoni di locazione. I redditi che verranno presi a riferimento saranno quelli del 2013, con il conseguente slittamento di un anno.

Appare evidente che la concomitanza di tutti questi fattori deve essere attentamente valutata a tutti i livelli: regionale, degli Enti Locali e del sistema ACER. Le scelte da compiere devono certamente essere in grado di creare maggiore equità nella definizione dei canoni, partendo dal presupposto che la nuova ISEE fotografa meglio la situazione reddituale e patrimoniale delle famiglie, ma, nel contempo, **deve essere salvaguardato l'equilibrio dei bilanci delle ACER**. Occorrerà individuare una serie di criteri che permettano di continuare a rispondere alla crescente domanda di alloggi ERP senza compromettere la capacità di intervento sul patrimonio gestito in

termini di manutenzione ordinaria, straordinaria e di interventi per ampliare l'offerta di alloggi ERP (sia questo il frutto di nuove costruzioni o di acquisizione e/o riqualificazione di immobili presenti sul mercato). Se questo non avvenisse la sostenibilità economico sociale del sistema ERP della nostra Regione e del nostro territorio potrebbe essere compromessa con conseguenze facilmente intuibili sui bilancio degli stessi Comuni.

Le condizioni per raggiungere questi obiettivi sono certamente presenti ed **il sistema ERP regionale e locale è in grado di affrontare questi passaggi**. Va comunque ribadito quanto già affermato nella relazione al bilancio preventivo 2015 cioè che "occorre prendere atto che si rende necessario ed urgente rivisitare profondamente a livello nazionale l'approccio culturale e politico in materia di politiche abitative facendo divenire centrale (accanto alla priorità assoluta di porre in essere politiche per l'occupazione) il tema del disagio abitativo." A questo va aggiunto che non è ancora completato il percorso delle modifiche del quadro istituzionale e normativo con riferimento, per esempio, alla trasformazione delle Province in Enti di secondo livello e che va completato il percorso di aggregazione dei Comuni nelle Unioni con la conseguente definizione e allocazione delle funzioni e delle modalità di gestione delle politiche abitative. Da ciò deriva una situazione di incertezza che va superata quanto prima. In questo quadro va inserita una ulteriore sottolineatura sulla necessità di **concludere il lavoro di revisione dei regolamenti Comunali** per renderli aderenti ai dettami della L.R. 24/2013, avendo come obiettivo la loro omogeneizzazione quantomeno a livello di Unione di Comuni.

Il consuntivo che sottoponiamo alla approvazione delle Conferenza degli Enti si sforza inoltre **di andare oltre la semplice esposizione dei numeri**, ma cerca di fornire una lettura delle attività che la nostra Azienda pone in essere, in base all'Accordo Quadro definito nel 2013 ed alle specifiche Convenzioni con i vari EE.LL, che favorisca la più approfondita conoscenza della complessità del lavoro che viene svolto.

Nel prosieguo della relazione sono indicati una serie di temi su cui vorremmo focalizzare l'attenzione. In particolare, accanto alla attività tradizionale di ACER, ci sono alcuni ambiti di intervento che dimostrano la **volontà della nostra Azienda di fornire servizi sempre più aderenti alle richieste degli EE.LL. e alle mutate esigenze dei nostri assegnatari**. Ci si riferisce, per esempio, all'impegno che viene profuso per potenziare il sistema della accoglienza e dell'ascolto, agli interventi per la riqualificazione energetica, al ruolo di supporto, per i Comuni, per le funzioni di Agenzia Casa.

ACER sta inoltre predisponendo il **secondo Bilancio di Sostenibilità** che permetterà di far meglio comprendere gli effetti sociali ed economici che l'attività svolta per conto degli EE.LL. produce. Si tratta di uno strumento, che ACER Modena ha adottato, da cui altre realtà (per es. Ferrara) hanno tratto spunto per analoghe iniziative.

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.

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

Risultati economici 2014

Gli introiti fatturati per canoni su alloggi propri, dei Comuni e di altri Enti gestiti con contratti di convenzione e di concessione nel 2014 sono stati Euro 11.261.754:

A chiusura della gestione 2014 l'utile dell'azienda è di **Euro 28.110** al netto degli oneri fiscali di pertinenza e deriva dalla gestione sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi); si conferma un trend stabile rispetto agli anni precedenti.

Il residuo attivo a credito dei Comuni per la gestione dei contratti di concessione è stato nell'anno 2014 di **Euro 1.700.521** mentre quello dei 3 Comuni in convenzione è pari a di **Euro 408.333**: complessivamente quindi pari a **Euro 2.108.854**.

La nota integrativa illustra nel dettaglio i risultati di cui sopra.

Patrimonio gestito

Al 31 dicembre 2014 gli alloggi in gestione per conto dei Comuni, Amministrazione Provinciale e altri Enti sono 6.130 e gli alloggi di proprietà ACER 826 di cui 214 ex demanio per un totale di 6.956 ed un numero di inquilini pari a 15.191.

ANALISI DELL' ATTIVITA' 2014

Nella redazione di questa relazione, a commento dei risultati del bilancio consuntivo 2014, abbiamo concentrato i nostri sforzi sulle attività di principale interesse per i nostri stakeholders, gli enti proprietari del patrimonio ERP e titolari della funzione sociale delle politiche abitative. Il patrimonio ERP rappresenta circa il 90% degli alloggi in gestione ad ACER, il restante 10 % è costituito da alloggi, autorimesse e negozi di proprietà.

Il consuntivo presentato all'approvazione di questa Conferenza rappresenta una gestione unitaria dell'attività dell'Azienda, nel Rapporto di Attività 2014 allegato al presente bilancio d'esercizio, trovate la rendicontazione delle attività svolte per gli Enti che hanno sottoscritto i contratti di servizio nel rispetto delle attività richieste.

Sulla base dell'Accordo Quadro approvato dalla Conferenza degli Enti il 9 dicembre 2013 nel corso dell'anno sono stati rinnovati i contratti di concessione da parte di 39 Comuni e l'Unione Terre di Castelli e di convenzione con le 3 società patrimoniali per i Comuni del distretto della ceramica di Formigine, Maranello e Sassuolo; con la Provincia di Modena era stato rinnovato anticipatamente nel 2012 con una durata decennale. I contratti hanno una durata prevista di 5 anni con scadenza al 31 dicembre 2018 e sono rinnovabili per ulteriori anni 5 previa adozione di specifici atti da parte degli Enti.

Sulla base delle richieste di maggiore interesse da parte dei Comuni si cerca di prestare più attenzione ad alcune tematiche:

- a. Il sistema dei ricavi che a livello territoriale deve continuare ad essere monitorato;
- b. Il mantenimento dei requisiti per gli assegnatari che necessitano di attenti controlli per garantire e assicurare il diritto all'alloggio popolare a chi ne ha bisogno;

- c. Le verifiche sulla morosità e l'attività di recupero degli insoluti;
- d. Accoglienza e ascolto degli inquilini ERP;
- e. Maggiore presenza sul territorio con l'apertura dello sportello URP a Pavullo;
- f. Manutenzione del patrimonio ERP e non ERP con attenzione alla sicurezza degli alloggi e alla riqualificazione energetica;
- g. Supporto tecnico ingegneristico per i Comuni per manutenzioni straordinarie e nuovi progetti con funzioni di stazione appaltante per i lavori;
- h. Supporto tecnico amministrativo per i Comuni che hanno subito il terremoto nel 2012;
- i. Supporto ai Comuni come gestore per le funzioni di Agenzia casa;
- j. Ad integrazione delle attività di cui all'accordo quadro sono la Gestione per i Comuni per progetti speciali quali: Ufficio Casa, Istruttoria per graduatorie ERP, Cambiamo, Condominio solidale.

a) Il sistema dei ricavi è rappresentato principalmente dalle entrate da canoni e presenta una progressiva diminuzione, con perdita di redditività, determinata da alcune criticità quali: la riduzione dei redditi da lavoro, l'aumento della disoccupazione che permane da alcuni anni e non accenna a diminuire con conseguente aumento delle morosità che determina lentezza e dispersione di risorse nel recupero della stessa (attraverso piani di rateizzazione molto allungati e a volte non rispettati), gli alloggi vuoti a causa di inagibilità da sisma o di mancate autorizzazioni a svolgere la manutenzione straordinaria o di complessità di gestione di ristrutturazioni su un patrimonio obsoleto.

Canoni – Le entrate da canoni su alloggi fatturate nel 2014 risultano esser pari a Euro 11.261.754 (Euro 257.911 in meno rispetto al 2013).

Nel 2014 il 55,66 % (+1% rispetto al 2013) dei nuclei presenti ha un reddito inferiore a Euro 7.500 che determina un canone medio di Euro 81,58 al mese, il 35,84% (-0,89% rispetto al 2013) detiene un reddito compreso tra Euro 7.500 e Euro 17.154 che porta il canone medio mensile a Euro 187, solo il 7,24% dichiara un reddito compreso tra Euro 17.154 e Euro 34.309 che comporta un canone medio di Euro 310,71, solo lo 0,27% dei nuclei ha un reddito superiore.

Dall'analisi dei dati si nota anche che sono aumentati i nuclei rientranti nella fascia di protezione (+95) e sono diminuiti i nuclei con canone ISE-ISEE (-114). La diminuzione del numero dei nuclei indica che vi sono più alloggi vuoti, sia per inagibilità da sisma 2012 sia per mancanze di risorse per il recupero di tutti quelli che vengono lasciati liberi dagli assegnatari quando richiedono ristrutturazioni pesanti.

Mentre nel 2013 era stato possibile recuperare dalla Regione i mancati introiti su alloggi colpiti dal sisma nel 2014 si evidenziano canoni non fatturati per Euro 129.727. Gli alloggi ancora vuoti in attesa di autorizzazione comunale, per interventi di recupero da effettuarsi con risorse per manutenzioni straordinarie, sono 107.

Il canone medio che nel 2013 si attestava ad Euro 141 alla fine del 2014 è di Euro 138; nell'anno la revisione dei canoni per riduzione di reddito da perdita di lavoro, in numero di 150, ha comportato minori entrate per Euro 81.312; il dato della crisi trova conferma con l'aumento di circa 1% dei disoccupati nel prospetto assegnatari suddivisi per professione.

Al contempo le verifiche che Acer continua ad effettuare tramite il controllo sui dati dichiarati presso l'Agenzia delle Entrate e l'Inps su tutti gli assegnatari hanno consentito di ricalcolare e recuperare nel 2014 ben Euro 102.136.

Sostegno sociale – Sempre più famiglie si rivolgono ai servizi sociali per richiedere un aiuto economico. Ad Acer è stata chiesta l'applicazione di un canone sociale, a volte anche con effetto

retroattivo rispetto all'annualità in corso. Nel 2014 n. 573 sono stati i casi coinvolti di cui ben 413 sono le richieste di canone a Euro 36, quindi al di sotto del costo della gestione che hanno portato ad una riduzione di entrate di Euro 553.217. Scompenso che si traduce in parte in una minor risorsa da destinare alla manutenzione del patrimonio Erp e, da parte dei Comuni, deve essere letto come "contributo" erogato alle famiglie di carattere sociale.

b) il controllo per il mantenimento dei requisiti svolto su tutti i residenti determina il recupero di pochissimi alloggi. Il reddito dei nuclei erp si colloca per oltre il 90% entro la fascia di minor canone. La prevista revisione dei criteri di calcolo del canone da parte della Regione dovrà comunque prefiggersi di garantire entrate che consentano al sistema dell'ERP di autofinanziarsi. Gli assegnatari che al 31/12/2014 risultano **in area di decadenza** per supero di entrambi o uno solo dei limiti di ISE Euro 51.462,90 ed ISEE Euro 34.308,60 sono 14, le posizioni di superamento dei limiti di ISE e/o ISEE per la conservazione dell'assegnazione che sono state segnalate ai rispettivi Comuni sono state 21 (8 nel 2013): di queste, per 4 casi l'alloggio è stato riconsegnato entro fine anno, per 2 casi nei primi mesi del 2015 e per 5 casi si è verificato il rientro nei limiti in corso d'anno. Fa parte del controllo dei requisiti anche il controllo del corretto pagamento del canone di locazione che è calcolato in base al reddito.

c) le verifiche sulla morosità – La morosità annuale per canoni è leggermente in flessione rispetto all'anno precedente e rappresenta il 12,15% delle entrate da canoni; nonostante l'incremento delle attività di recupero attuate dall'ufficio legale, la sottoscrizione di piani di rateizzazione (nell'anno sono stati 559) per favorire il rientro dei debiti delle famiglie, si riscontra un aumento, se pur minimo, della morosità consolidata che a fine anno risulta essere di Euro 2.874.175 (vedi prospetto nel Rapporto di Attività 2014) corrispondente a circa il 5% del fatturato da canoni degli ultimi 5 anni.

L'analisi dei dati evidenzia un grosso lavoro fatto da ACER per il recupero degli insoluti espresso in numero di richiami e numero di rateizzazioni concesse, anche di durata molto lunga, al fine di favorire la permanenza degli inquilini negli alloggi assegnati. Importante è stato anche il lavoro effettuato per il recupero di morosità su nuclei usciti dall'ERP e per la liberazione degli alloggi con procedure di sfratto per morosità o per abbandono; quest'ultimo è un fenomeno recente soprattutto ad opera di nuclei stranieri che rientrano nei paesi d'origine. Gli alloggi recuperati nel 2014 sono stati 17 per sfratto, 30 per altri motivi (prevalentemente per abbandono), 20 con procedimento di decadenza; i costi della liberazione degli alloggi sono elevati sia per costi diretti per i traslochi, che indiretti per mancanza di entrate per periodi anche lunghi quando si è in presenza di arredi ed effetti personali la cui consegna agli ex assegnatari richiede impegno di personale anche dopo lo sfratto ; da parte di ACER, non sono ancora stati richiesti ai Comuni il riconoscimento dei costi per gli affitti dei locali in cui sono collocati gli arredi, come sarebbe previsto al punto c) 4 dall'Accordo quadro sottoscritto.

d) il sistema dell'accoglienza e dell'ascolto nei confronti degli assegnatari inizia con la consegna dell'alloggio ERP, momento in cui si illustrano le caratteristiche dell'alloggio, strutturali e dei suoi impianti, e si forniscono le informazioni sulle regole dell'ERP, diritti e doveri dell'assegnatario. L'accoglienza prosegue per tutti gli inquilini con il ricevimento agli sportelli URP sia presso la sede che nel territorio provinciale con 13 ore di apertura presso la sede con 5 sportelli tematici (canoni, legale, manutenzione, condomini, contratti) e 18 ore distribuite nei 6 sportelli territoriali (Nonantola, Castelfranco, Mirandola, Carpi, Pavullo, Sassuolo). Nel 2014 sono state

registrate circa 10.000 presenze. Altra attività importante è la risposta telefonica e la protocollazione di tutte le segnalazioni via lettera o email alle quali viene data risposta entro i termini della carta dei servizi.

Mediazione – Acer si adopera, principalmente con propri dipendenti, nella gestione di utenti "difficili" sulla base di segnalazioni fatte da vicini di casa o dai servizi sociali; l'azione di ACER è prevalentemente orientata ad educare gli assegnatari a prendersi cura del bene che hanno avuto in uso supportata dai regolamenti comunali di uso degli alloggi e di ripartizione degli oneri. Di fronte a situazioni singole, di inquilini che presentano fragilità e disagi di tipo sociale, diventa opportuna un'azione sinergica con gli operatori comunali. Sarebbe auspicabile avere questo supporto, almeno a livello informativo, fin dal momento dell'assegnazione per poter adeguare gli interventi. Nel prospetto relativo, contenuto nel "Rapporto di Attività 2014" allegato, sono indicati il numero di casi seguiti con i servizi sociali comunali. ACER si occupa inoltre di altre attività di mediazione sociale nei confronti di gruppi di utenti in situazioni collettive di conflitti condominiali, promuove la Festa Europea Annuale dei Vicini e attività specifiche rivolte all'inserimento dei ragazzi come avvenuto nel 2014 nel comparto Testi-Riccoboni di Modena. L'azienda casa è dotata all'URP della collaborazione di due mediatrici culturali per l'inserimento e/o il supporto ai cittadini stranieri.

e) la diffusa presenza sul territorio degli operatori ACER si manifesta in vari modi:

- sopralluoghi per ritiro e consegna alloggi (n. 596)
- sopralluoghi per interventi di manutenzione e verifica richieste pronto intervento (n. 2.444)
- sopralluoghi per verifica segnalazioni ricevute (n. 118)
- sopralluoghi in collaborazione con operatori comunali (n. 116)
- sopralluoghi in esecuzione a sfratti o decadenze (n. 67)
- presenza in assemblee condominiali (n. 156)

Nel 2014 l'impegno di ACER ha permesso di prendere in gestione diretta altri fabbricati, interamente pubblici tra cui tutti quelli di nuova costruzione o di acquisto da parte dei Comuni o su richiesta dei condomini stessi, a volte per rinuncia all'autogestione. Ora sono 1.216 gli alloggi in gestione diretta.

Inoltre l'ufficio condomini supporta gli assegnatari ACER per l'analisi dei bilanci nei condomini pubblici o misti amministrati da soggetti terzi (n. 605), e autorizza, dopo puntuale verifica, le spese condominiali per lavori di competenza della proprietà; Acer inoltre anticipa le rate condominiali su richiesta degli amministratori quando gli assegnatari non riescono a pagarle (n. 2.407 pratiche di liquidazione) e provvede poi a recuperare il credito con la fatturazione mensile. L'ufficio effettua anche richiami nei confronti degli assegnatari che non rispettano i regolamenti, nel 2014 sono stati 314 le lettere inviate e attiva la mediazione sociale in caso di presenza di conflitti.

f) cura e manutenzione del patrimonio con attenzione alla sicurezza degli alloggi e alla riqualificazione energetica. I circa 7.000 alloggi in gestione ad ACER sono per il 35% costruiti prima del 1979 e solo il 20% è stato realizzato dal 1990 in poi presentando caratteristiche efficienti in termini energetici. Sinteticamente le problematiche che si presentano sono di 3 tipi: alloggi nei centri storici, alloggi nelle prime periferie di edilizia povera con 3-4 piani senza ascensore o costruiti in prefabbricato con elevati consumi energetici e infine alloggi in edifici moderni anche con prestazioni energetiche elevate (negli ultimi 5 anni quelli realizzati sono stati costruiti in classe A o B). Il naturale turn-over consente di avere liberi per manutenzione circa 400 alloggi ogni anno e il

relativo costo di manutenzione dipende dalle caratteristiche iniziali dell'edificio, dalla vetustà e da come è stato tenuto da chi vi risiedeva, cosa assolutamente non prevedibile a priori.

Sui costi complessivi incide anche il fatto di dovere intervenire sulla ristrutturazione di alloggi obsoleti oggi difficilmente riproponibili agli assegnatari soprattutto per le dimensioni dei servizi igienici e per la qualità delle finiture e degli impianti; vale l'esigenza di effettuare l'adeguamento funzionale degli alloggi e degli edifici abitati da 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'impiantistica degli alloggi è adeguata alla normativa e per l'86,6% l'impianto di riscaldamento è autonomo; in particolare si è visto che per questi alloggi mediamente ogni 10-12 anni viene sostituita la caldaia.

Vi sono ancora alcuni alloggi privi di impianto di riscaldamento a termosifoni (meno del 2%) che vengono realizzati quando si vuota l'alloggio; nel 2014 sono stati realizzati 3 di questi impianti mentre in altri alloggi si rende necessario sostituire solo i convettori mal funzionanti che rappresentano circa l'1,5% degli alloggi; nel 2014 sono stati sostituiti i convettori con radiatori in 10 alloggi.

Appalti – La necessità di garantire un uso trasparente delle risorse e lo stato giuridico di ente pubblico impongono di affidare i lavori con la normativa degli appalti pubblici il che non assicura di potersi affidare ad imprese di fiducia che abbiano già appreso le esigenze di qualità, celerità ed affidabilità degli interventi di manutenzione richiesti da ACER. Inoltre il sistema legittimo dei subappalti allunga i tempi di entrata a regime degli stessi; per questi motivi, non si è stati in grado di rispettare con continuità le consegne degli alloggi nei tempi assegnati nonostante l'attività di verifica e controllo degli ordini di incarico e dei lavori relativi, che ci hanno obbligato ad emettere diverse non conformità. Dal punto di vista dei costi i 4.772 ordini di incarico per interventi di manutenzione ordinaria comprensivi delle oltre 2000 azioni di pronto intervento ammontano a **Euro 3.336.013**.

Considerato che in media un alloggio resta vuoto per i tempi medi di manutenzione 94 giorni e successivamente, dal momento di rimessa in disponibilità di altri 104 giorni medi, si viene a determinare un periodo di circa 6 mesi di sfitanza e di mancato introito da canoni. L'analisi di questo dato, che non include gli alloggi tenuti in disponibilità per cambi o manutenzioni straordinarie, evidenzia come si tratti di una tempistica compatibile con la complessità delle funzioni collegate (manutenzione da parte di ACER e assegnazione da parte del Comune) volte a ottimizzare sia la qualità delle manutenzioni sia la scelta del nucleo familiare più idoneo agli alloggi disponibili.

Nel 2014 oltre a 297 nuovi contratti di assegnazione sono state eseguite ben 130 assegnazioni per cambio alloggio che da un lato consentono un'azione di razionalizzazione dell'uso del patrimonio e dall'altro inducono costi per la necessità di sistemare sia l'alloggio lasciato che quello nuovo, a cui potrebbe aggiungersi il mancato pagamento del canone nella fase di passaggio e, per i cambi d'ufficio, il costo del trasloco. Anche le azioni di liberazione degli alloggi (per sfratto, per decadenza, per abbandono) determinano oltre all'impegno amministrativo dell'Ufficio legale anche costi importanti per sgomberi, custodie di arredi e oggetti, smaltimento e pulizia/sanificazione degli alloggi prima di poter fare la normale manutenzione.

Riqualficazione energetica – Con finanziamenti regionali sono stati completati lavori di riqualficazione energetica degli involucri di 2 edifici per complessivi 41 alloggi e avviati i lavori in altre due palazzine per 54 alloggi il che ha consentito di ottenere riconoscimenti di titoli di

efficienza energetica, entrate che, detratti i costi amministrativi per la complessa elaborazione delle pratiche, sono stati riconosciuti ai Comuni.

Censimento amianto – ACER ha effettuato il censimento del patrimonio in gestione relativamente alla presenza di coperture in cemento amianto. A seguito degli interventi di sostituzione delle coperture effettuati negli ultimi anni sia in edifici a totale proprietà pubblica sia a proprietà mista pubblico privata sono sottoposte a monitoraggio le coperture in matrice compatta di 16 edifici totalmente pubblici e di 16 edifici misti.

APE – A manutenzione conclusa gli alloggi vengono dotati di attestato di prestazione energetica prima della stipula dei contratti di affitto (secondo le disposizioni di legge) ; del patrimonio in gestione circa il 10% è dotato della certificazione; ACER in attuazione di una politica di gestione rivolta al massimo contenimento dei costi da settembre 2014 ha inserito all'interno del proprio organico una figura di tecnico specialista abilitato, Certificatore Energetico, che consente di applicare un costo inferiore a questa prestazione complementare a partire dal 2015; questa scelta consente di effettuare circa 400 certificati all'anno in linea con il numero di contratti previsto

g) ruolo di supporto tecnico ingegneristico per i Comuni relativamente a manutenzioni straordinarie e nuovi progetti e conseguente funzione di stazione appaltante dei lavori.

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI di NUOVA COSTRUZIONE	Quota realizzata 2014
A1) ATTIVITA' ACER in proprio o compartecipazione	
N.C. SAVIGNANO S.P. 11 alloggi	
Convenzione Acer Comune di Savignano e Provincia	173.634
N.C. FIORANO via Collodi	
AUTOFINANZIAMENTO COMUNE DI FIORANO	776.599
AUTOFINANZIAMENTO ACER	255.516
N.C. MIRANDOLA	
Peep via Colombo – 15 alloggi	308.056
A2) ATTIVITA' ACER in CONCESSIONE - CONVENZIONE	
MODENA – COMPARTO BAZZINI 16 ALLOGGI	1.026.884
PAVULLO PEEP LA SBRUGNA N. 12 ALLOGGI	
Autofinanziamento Comune	225.161
VIGNOLA COMPARTO EX ENEL	
Legge 513/77 rientri 1995	17.800
MODENA RECUPERO VIA DELLO ZODIACO	
Legge 501/2003	160.058
Proventi vendita immobili	749.999
Anticipazione autofinanziamento	
MODENA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PEEP BAZZINI – CITTANOVA	80.184
C) RISANAMENTO – MANUTENZIONE STRAORDINARIA – RECUPERO EDILIZIO – ORDINANZE SISMA	
Decreto regionale n. 501/2003	1.277.694
Ex art. 21 D.L. 159/2007 – L.R. 209/2009 –L.R.344/2010	533.768
L.R. 1358/2010	29.976

PIANO Manutenzioni Straordinarie per comuni da proventi da canoni	1.311.656
ORDINANZE SISMA Interventi di ripristino post terremoto	1.029.668
D) MANUTENZIONE ORDINARIA	
SEDE ACER	74.356
PROPRIETA' ACER	832.564
GESTIONE DA CONTRATTI CONCESSIONE E CONVENZIONE	3.336.013

La struttura tecnica di ACER è stata ampliata, in modo transitorio, per far fronte alle progettazioni straordinarie conseguenti il sisma del 2012, e integrata da una segreteria tecnica specializzata in appalti pubblici. Nel 2014 sono stati conclusi due cantieri per complessivi 34 alloggi, e avviati altri 3 per complessivi 45 alloggi, tutti edifici ad elevate prestazioni energetiche; ha inoltre realizzato 5 nuove progettazioni di palazzine e 17 gare di appalto, alcune in comuni terremotati, per manutenzioni straordinarie. Nello spirito di collaborazione tra ACER, nella progettazione ci si è avvalsi della collaborazione di tecnici strutturisti e non solo, in forza ad altre ACER dell'Emilia, sulla base di una convenzione stipulata nel 2009; tale collaborazione consente di avere o mettere a disposizione tecnici formati in grado di affrontare da subito le problematiche specifiche dell'ERP. Nel Rapporto di Attività 2014 sono elencati i singoli interventi di progettazione e appalto.

h) ruolo di supporto tecnico amministrativo per i Comuni che hanno subito eventi catastrofici; l'impegno di supporto ai Comuni che hanno subito il **Sisma del 2012** è continuato per tutto l'anno secondo le seguenti attività:

- completamento progetti e affidamento lavori per interventi su palazzine agibili finanziati da ordinanza regionale per complessivi 39 alloggi;
- completamento progetti di 6 palazzine inagibili per la ristrutturazione o demolizione e nuova costruzione finanziati da ordinanza regionale; di questi sono predisposte le pratiche amministrative sia presso la Regione che presso i Comuni per renderli idonei alle successive gare di appalto;
- azione di supporto per 4 condomini misti inagibili o demoliti che hanno predisposto il MUDE;
- realizzazione bandi per conto di n. 4 comuni convenzionati con ACER per l'acquisto da privati di 20 alloggi che si aggiungono ai 29 già acquistati nel 2013, per un importo complessivo di Euro 5.821.898, (corrispondenti ad un costo medio per alloggio di Euro 118.814) alloggi finanziati con delibera regionale; per altri comuni che hanno acquistato direttamente Acer ha svolto le verifiche impiantistiche propedeutiche alla presa in carico degli alloggi;
- attività di gestione della fuoriuscita delle famiglie per la scadenza dei contratti stipulati con privati per nuclei terremotati di cui all'Ordinanza 25/2012 e ulteriore gestione per l'avvio di nuovi contratti in base alla ordinanza 26/2014; puntuale rendicontazione periodica alla Regione per il recupero dei canoni di affitto pagati ai proprietari, delle spese per allacciamenti, condominiali e di arredi previste dalle stesse ordinanze nonché avvio pratiche legali per la liberazione degli alloggi da parte di chi non ne ha più il diritto.

Alluvione 2014 Il ruolo di supporto tecnico amministrativo nel 2014 è stato svolto anche per i Comuni di Bastiglia e Bomporto che hanno subito un evento alluvionale nel mese di gennaio con il coinvolgimento di 8 condomini con ben 51 alloggi ERP coinvolti, per i quali oltre ai lavori necessari per il ripristino sono state curate le pratiche di richiesta dei finanziamenti regionali relativi per Euro 208.000.

i) ruolo di supporto ai Comuni per le funzioni di Agenzia casa – tra le attività complementari convenzionate con i Comuni quella della gestione del progetto Affitto Casa Garantito ha trovato il consenso di altri Amministrazioni e l'attività è stata ampliata da Unione Terre d'Argine, Castelfranco Emilia e Fiorano Modenese anche ai comuni dell'Unione del Sorbara e del Comune di Mirandola.

La gestione dei progetti di agenzia casa con il metodo di Affitto Casa Garantito è partito nel 2004 per i Comuni poi convogliati nell'Unione Terre D'Argine e rinnovato nel 2012, per il Comune di Castelfranco dal 2010 e per il Comune di Mirandola nel 2014; con modalità diverse è attivo dal 2014 nel Comune di Fiorano.

Nei Comuni terremotati i numeri raggiunti, relativamente a contratti tra privati, non sono ancora elevati, ma in queste zone, sono stati stipulati 180 contratti in base all'ordinanza 26/2014, nel proseguo si tratterà di fidelizzare i privati al passaggio da ordinanza sisma al progetto Affitto Casa Garantito. Il progetto, che si basa sulla garanzia messa a disposizione dal pubblico nei confronti del privato, copre all'occorrenza una quota di affitti non pagati, spese legali per recuperare gli alloggi alla scadenza del contratto e costi di ripristino fino ad un importo predeterminato, consente ai Comuni di avere il controllo della spesa. Nell'esperienza maturata si conferma che meno del 20% dei contratti richiede l'attivazione del fondo. Tale esperienza consente così di governare in modo appropriato il numero di nuovi contratti attivabili.

j) i progetti speciali per ACER sono quelli relativi ad altre attività complementari di supporto ai Comuni come la gestione dell'Ufficio Casa svolta per i Comuni di Fiorano e Castelfranco, la formazione delle graduatorie di assegnazione ERP (istruttoria delle domande) per i Comuni di Mirandola, Fiorano e Pavullo, la redazione di bandi speciali (es. per giovani coppie) per il Comune di S. Possidonio, la gestione di antenne di telefonia nel Comune di Modena, la cura di bandi di vendita e/o acquisti di alloggi di patrimonio comunale.

La funzione di supporto tecnico alla Società CAMBIAMO di cui ACER è fondatrice e socia assieme al Comune di Modena si esplica in attività di progettazione, stazione appaltante, direzione lavori e gestione delle manutenzioni finalizzate alla riqualificazione edilizia e sociale del Condominio ERRENORD di Modena; gli alloggi acquisiti per la ristrutturazione sono 58.

Patrimonio di ACER – L'ufficio patrimonio di ACER si occupa di gestione degli alloggi, autorimesse e negozi di proprietà ACER. Il patrimonio di alloggi è soggetto a manutenzione, gestito e assegnato in affitto con le finalità dell'ERS a canone convenzionato ribassato del 20%: le modalità di assegnazione sono con bando pubblico, tranne che per gli alloggi ubicati nel Comune di Mirandola che sono stati messi a disposizione per nuclei terremotati. Nel 2014 sono stati realizzati tre bandi che hanno comportato l'assegnazione di 34 alloggi. I contratti per nuove assegnazioni di autorimesse sono stati 19.

Personale – Al 31/12/2014 i dipendenti impiegati in Acer erano 71 di cui 3 a tempo determinato; 30 donne e 41 uomini; l'ufficio personale è interno all'azienda e si occupa di ogni attività inerente la gestione ordinaria, le pratiche infortuni e di pensione. Con un incremento di controlli rispetto in riferimento al Testo Unico 81/2008 e cura nelle condizioni di lavoro dimostrata all'INAIL si è ottenuto, avendo i requisiti richiesti, una riduzione del premio con un risparmio del 26 per mille del tasso applicato. La formazione continua, a cui partecipa il personale addetto, ha consentito anche di applicare gli adempimenti conseguenti le nuove normative di settore e di applicare forme

contrattuali atipiche come 2 tirocini formativi, nonché di accogliere in azienda i giovani del lavoro estivo guidato (raccordo scuola lavoro n. 1 geometra e n. 1 ragioniere + lavoro estivo guidato n. 3 ragionieri).

Nel 2014 è entrato in vigore il rinnovo contrattuale CCNL Federcasa con conseguente liquidazione degli arretrati.

Assicurazione – La gestione interna delle pratiche assicurative per danni o infortuni che hanno interessato gli inquilini ACER ha riguardato 39 posizioni.

Centro elettronico dati – Per migliorare la gestione degli innumerevoli dati ed informazioni il CED di ACER provvede a mantenere aggiornato il sistema hardware e implementa i software necessari; nel corso dell'anno sono stati avviati gli studi per far dialogare il programma gestionale "Abitare" con quello di contabilità "Essenzia" al fine di semplificare i passaggi interni per il pagamento delle migliaia di fatture e razionalizzare l'uso del personale preposto. L'ufficio si occupa di tenere aggiornata settimanalmente la banca dati di INFOCASA, sito dedicato ai funzionari dei Comuni, dove possono essere visionati e scaricati i dati relativi alla gestione degli alloggi assegnati, vuoti, in manutenzione, la composizione dei nuclei inseriti in ERP e il canone loro applicato, la relativa eventuale morosità e altro.

Varie – 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, del rispetto della 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.

ACER già dal 2010 ha adottato il Codice Etico di cui alla Lg.231/2001; nel 2013 si è stato rivisto il MOG (modello organizzativo Gestionale) di cui alla medesima legge ed è stata effettuata la formazione ai dipendenti.

Informazioni aggiuntive

ATTIVITA' PER LA GESTIONE E QUALIFICAZIONE

I rapporti in essere al 31/12/2014 sono di seguito evidenziati:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali
CambiaMO spa	190.273	-	-

AZIONE PROPRIE IN PORTAFOGLIO E LORO MOVIMENTAZIONE

Acer non possiede azioni proprie, ne direttamente ne tramite interposta persona.

INFORMATIVA RICHIESTA DALL'ART.2428, c. 3 n.6-bis) RELATIVA ALL'USO DI STRUMENTI DINANZIARI

In relazione all'utilizzo di strumenti finanziari si forniscono, di seguito, le indicazioni richieste dall'art. 2428, comma 3 n.6-bis) del codice civile.

Rischio di credito

Il rischio di credito è rappresentato dall'esposizione a potenziali perdite che possono derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla clientela, rischio che si ritiene comunque coperto dai fondi già presenti in bilancio.

Rischio di cambio

L'Ente è attivo a livello nazionale pertanto non è esposta al rischio di cambio.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è da considerarsi basso rispetto ai volumi di attività ed al patrimonio netto.

USO DA PARTE DELL'ENTE DI STRUMENTI FINANZIARI

L'Ente non è soggetto a rischi di tipo finanziario, di prezzo, al rischio di credito, al rischio di liquidità e al rischio di variazione dei flussi finanziari e pertanto non ha posto in essere strumenti finanziari (derivati) per la gestione e la copertura da tali rischi.

Gli strumenti finanziari che l'Ente possiede sono rappresentati da titoli immobilizzati a capitale garantito. L'Acer, al fine di garantire il rendimento alla liquidità in eccesso al bisogno corrente, ha scelto di fare ricorso a questo tipo di investimento.

RICERCA E SVILUPPO

L'Ente non ha svolto direttamente tale attività.

TUTELA DELL'AMBIENTE

Questa azienda opera da tempo con attenzione all'uso delle risorse e alla riduzione degli sprechi.

In un'ottica di tutela ambientale l'intesa con AESS Agenzia per l'energia costituisce occasione per migliorare i nostri interventi; nel sito web aziendale è possibile vedere in diretta la produzione di energia derivante dagli impianti fotovoltaici realizzati e il conseguente risparmio di CO2.

Viene confermato l'utilizzo di carta riciclata per i documenti, la raccolta differenziata di plastica e carta negli uffici nonché del materiale informatico esausto e la conservazione elettronica di documenti contabili e fiscali.

Anche per il 2014 è proseguita la rilevazione dei consumi elettrici, di acqua e di carburante propri della sede ACER al fine di mantenere sotto controllo il consumo di risorse.

Si prosegue con la realizzazioni di cappotti su diversi fabbricati esistenti mentre per il nuovo si ricercano soluzioni che presentano caratteristiche di alto valore energetico

TUTELA DELLA PRIVACY

In ottemperanza al D.lgt.196/2003 Acer Modena applica i principi in esso contenuto e dota i propri dipendenti degli strumenti necessari per il loro rispetto informando adeguatamente i propri utenti

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31/12/2014

A seguito delle innovazioni normative (L. 190/2012, Dlgs 33/2013 e L.114/2014), e delle specifiche emanate da ANAC è stato nominato il Direttore come responsabile della prevenzione della corruzione e trasparenza dell'ente il quale ha provveduto ad elaborare il relativo piano triennale aziendale che è stato approvato dal consiglio di amministrazione il 27 marzo 2015.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE PER L'ESERCIZIO 2015

Si conferma una sostanziale stabilità, rispetto all'esercizio 2014, nell'attività dell'azienda e nel risultato economico finale. La definizione di nuove modalità di calcolo dei canoni ERP 2016 in base a provvedimenti Regionali dovrebbe verificarsi entro l'autunno.

CUSTOMER SATISFACTION

Anche nel 2014 Nuova Quasco ha effettuato la dodicesima customer satisfaction con interviste telefoniche a inquilini ACER con criteri statistici; la versione 2014 chiude il ciclo triennale di rilievo con complessivamente 450 interviste telefoniche fatte. L'analisi dei valori ottenuti indica un

aumento delle aspettative da parte degli inquilini intervistati e una tendenza alla riduzione del grado di soddisfazione relativamente ai parametri che riguardano la gestione delle parti comuni condominiali e della tempestività ed efficacia degli interventi di manutenzione; per contro si conferma elevato il valore assegnato alla qualità dell'alloggio e al sistema dell'accoglienza degli inquilini. Un'analisi sintetica rappresenta le percentuali di inquilini che si dichiarano soddisfatti dei servizi erogati suddivisi in diverse categorie.

Indicatore triennio 2012-2014	%
Qualità dell'alloggio	79,3
Accessibilità dell'alloggio	83,6
Utilizzabilità ed igiene degli spazi comuni	73,1
Sicurezza degli spazi comuni	73,3
Informazione per il rispetto dei regolamenti	81,8
Rendicontazione spese comuni	68,5
Cortesia ed educazione del personale	91,2
Competenza ed affidabilità del personale	86,9
Trasparenza e chiarezza dei servizi	85,9
Modalità di accesso telefonico ai servizi	81,8
Modalità di accesso diretto ai servizi	92,2
Tempestività di intervento in caso di guasto	62,2
Efficacia degli interventi di manutenzione	61,0
Insieme delle attività dei ACER Modena	87,6

Relativamente agli indicatori che riguardano gli interventi di manutenzione le risposte date sono state per il 50% circa degli intervistati in quanto gli altri hanno dichiarato di non averne avuto la necessità negli ultimi due anni. Tuttavia questa rilevazione offre spunti di analisi di approfondimento e sprona alla ricerca di azioni di miglioramento.

Conto economico riclassificato	2014	2013
A. Valore della produzione	12.405.080	13.135.496
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.995.569	12.783.883
Altri ricavi e proventi	409.511	351.613
B. Costi della produzione	8.755.808	9.427.714
Prestazioni di servizi	8.315.389	9.069.013
Godimento di beni di terzi		
Altri costi d'esercizio	440.419	358.701
C. Valore aggiunto – (A – B)	3.649.272	3.707.782
D. Costo del lavoro	3.484.991	3.481.900
E. Margine operativo lordo - EBITDA (C – D)	164.281	225.882
F. Ammortamenti ed accantonamenti	406.528	261.211
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	23.592	18.934
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	282.936	242.277
Accantonamenti per rischi		
Accantonamento per svalutazione crediti	100.000	0
G. Risultato operativo – EBIT (E – F)	(242.247)	(35.329)
H. Proventi (oneri) finanziari netti	565.945	344.804
I. Risultato della gestione ordinaria (G + H)	323.698	309.475
L. Rettifiche di attività finanziarie	0	0
M. Risultato prima delle imposte – (I + L)	323.698	309.475

N. Imposte sul reddito	295.588	235.223
O. Utile (perdita) netto dell'esercizio – (M – N)	28.110	74.252

Stato patrimoniale riclassificato	31/12/2014	31/12/2013
Immobilizzazioni immateriali	23.955	25.193
Immobilizzazioni materiali	7.571.128	6.343.806
Immobilizzazioni finanziarie	24.208.470	24.385.011
Attivo Immobilizzato – (A)	31.803.553	30.754.010
Crediti verso clienti	6.587.560	6.028.923
Crediti verso altri	10.120.950	8.394.847
Disponibilità liquide	4.992.339	8.442.002
Attività finanziarie	0	0
Ratei e risconti attivi	68.398	58.997
Attività d'esercizio – (B)	21.769.247	22.924.769
Acconti da clienti		
Debiti verso fornitori	2.392.767	1.006.235
Debiti tributari	148.004	90.421
Debiti verso controllate	0	0
Debiti verso istituti previdenziali	131.083	128.240
Debiti verso altri	27.361.236	28.032.508
Ratei e risconti passivi	118.782	107.201
Passività d'esercizio – (C)	30.151.872	29.364.605
Capitale circolante netto – (D)=(B-C)	-8.382.625	-6.439.836
Trattamento di fine rapporto – (E)	1.700.380	1.565.897
Fondo rischi ed oneri – (F)	613.286	613.286
Capitale investito netto – (H) = (A+D-E-F-G)	21.107.262	22.134.991
Capitale sociale	13.414.678	13.340.425
Altre riserve	832.191	832.191
Utile d'esercizio	28.110	74.252
Patrimonio netto – (H)	14.274.979	14.246.868
Disponibilità liquide e attività finanziarie a breve termine	4.992.339	8.442.002
Debiti verso banche a breve termine		
Debiti verso altri finanziatori a breve termine		
Debiti verso banche a medio - lungo termine		
Debiti verso altri finanziatori a medio-lungo termine (obbligazioni)		
Posizione finanziaria netta – (I)	4.992.339	8.442.002
Mezzi propri ed posizione finanziaria netta (L) = (H + I)	19.267.318	22.688.870

Indici di redditività	31/12/2014	31/12/2013
ROE	0,2%	0,5%
ROI	-0,9%	-0,9%
ROS	-2,0%	-1,9%
Indici di liquidità	31/12/2014	31/12/2013
Indice di liquidità	0,7	0,8
Indice di disponibilità	0,6	0,5
Indici di rotazione	31/12/2014	31/12/2013
Giorni di dilazione clienti	341	428
Giorni di dilazione fornitori	100	42

Indici di struttura patrimoniale	31/12/2014	31/12/2013
Indice di indebitamento	0,3	0,4
Indice di copertura primario	0,4	0,5
Indice di copertura secondario	0,4	0,5

NOTA INTEGRATIVA

Il bilancio d'esercizio costituito da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto nel rispetto degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, integrati dai Principi Contabili emanati dal Consiglio degli Ordini dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e ove diversamente previsto viene data specifica informativa.

L'informativa è completata dalla Relazione sulla gestione in cui gli amministratori esprimono l'andamento della gestione dell'Acer, la prevedibile evoluzione della gestione, i rapporti con imprese controllanti ed ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

La nota integrativa, elemento essenziale del bilancio, fornisce chiarimenti e dettagli in merito ai dati numerici esposti nello stato patrimoniale e nel conto economico. In particolare l'art. 2427 c.c. prevede che contenga informazioni raggruppabili nei seguenti punti:

- criteri di valutazione utilizzati nella redazione del bilancio d'esercizio,
- analisi delle voci dello stato patrimoniale,
- spiegazioni del conto economico,
- altre notizie.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO

(art. 2427 n. 1 C.C.)

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

In particolare:

- il Bilancio è stato redatto in base al "principio della continuità" mantenendo invariati i criteri di classificazione e di valutazione già utilizzati per il precedente esercizio (art. 2423 bis n. 6 C.C.); in caso di variazioni sono evidenziate in bilancio le differenze e i motivi della deroga;
- le voci del precedente Bilancio riportate per comparazione, sono omogenee rispetto a quelle dell'esercizio precedente (2423 ter c.5 C.C.);
- si è proceduto ad una valutazione separata per elementi eterogenei, cioè non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico (art. 2423 ter c. 2 C.C.);
- i criteri applicati nella valutazione delle voci del Bilancio sono conformi a quelli di cui all'art. 2426 C.C. ed omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio; non si sono verificati casi eccezionali, in quanto incompatibili con la rappresentazione "veritiera e corretta", della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda e del risultato economico, di cui all'art. 2423 c. 4 C.C. ("principio del quadro fedele");
- le valutazioni sono state effettuate con prudenza e nella prospettiva della continuazione della attività (art. 2423 bis n. 1 C.C.), applicando, ove necessario, il postulato della prevalenza degli aspetti sostanziali su quelli formali;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio; sono stati considerati i proventi e gli oneri di competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento, nonché i rischi e le perdite di competenza, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli importi esposti in bilancio sono espressi in unità di Euro.

Criteria di valutazione applicati per le principali poste di bilancio

Immobilizzazioni immateriali

Rappresentano oneri ad utilità pluriennale iscritti secondo il criterio del costo, previo consenso, ove previsto, del Collegio Sindacale e vengono diminuite ogni anno della quota di ammortamento diretto in conto, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione futura.

I Software di sistema standardizzati e quelli applicativi personalizzati sono esposti alla voce "concessioni, licenze e marchi", con ammortamento in quote costanti in tre esercizi.

Immobilizzazioni materiali

Data la diversa destinazione delle varie categorie di cespiti in patrimonio, di seguito si espongono per le principali tipologie i principi contabili applicati.

A) Terreni e fabbricati destinati a permanere nel patrimonio dell'Ente (ex art. 49 lettera C, L.R. n.24/2001)

I beni in questione sono valutati al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.

Le spese di manutenzione ordinaria vengono direttamente imputate a conto economico quando sostenute, mentre quelle straordinarie, aventi natura di valore incrementativo del relativo bene, vengono capitalizzate.

I valori di costo sono esposti al netto degli ammortamenti accumulati, che sono conteggiati annualmente applicando l'aliquota ordinaria del 3%, determinata in funzione delle residue possibilità di utilizzazione dei beni stessi. Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50% rispetto a quelle ordinarie.

A partire dall'esercizio 2006 in applicazione della Lg n. 286/2006, le aree edificate sono state esposte scorporando il loro valore dal valore complessivo dei fabbricati esposto negli esercizi precedenti. Pertanto l'ammortamento è stato calcolato solo sul valore dei fabbricati.

B) Immobili destinati ad essere trasferiti ai Comuni nei cui territorio sono ubicati (ex art. 49 lettera A, L.R. n.24/2001)

Immobili in corso di costruzione, destinati ad essere trasferiti ai Comuni nei cui territorio sono ubicati. I valori di costo vengono rettificati mediante un fondo di pari importo costituito dai contributi statali a fondo perduto pari al 100% dei costi sostenuti per gli investimenti, specificamente ricevuti per la costruzione.

C) Altre immobilizzazioni materiali

Sono rappresentate essenzialmente da automezzi, mobili ed arredi e macchine per ufficio, sono valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni, e rispondono inoltre ai limiti previsti dalla vigente normativa fiscale, ritenuti rappresentativi della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotte al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio. Le aliquote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione; le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti ed ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

I beni di modesto valore unitario, ovvero inferiore Euro 516,46, sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione, in maniera analoga a quanto fatto nei precedenti esercizi.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

Categoria	Aliquota
Macchine elettrom. Ed elettro.	20%
Attrezzature varie	40%
Autofurgoni, motofurgoni	20%
Beni inferiori a Euro 516,46	100%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
Autovetture, motocicli	25%

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni in società sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione. Tali valori sono rettificati in caso di perdite ritenute durevoli.

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate dai crediti sono valutate al valore nominale, eventualmente rettificato da un fondo svalutazione in caso di perdite durevoli di valore.

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate da titoli sono iscritte al costo di acquisto. La quota di competenza dell'esercizio relativa alla differenza rispetto al valore di rimborso costituisce variazione del valore in bilancio dei titoli e trova contropartita nel conto economico tra gli interessi riferiti ai medesimi titoli.

Crediti

Sia di natura commerciale che di natura finanziaria, sono iscritti al loro valore di realizzo; l'importo dei crediti è rettificato dal fondo svalutazione crediti.

Debiti

Sono iscritti per importi corrispondenti al loro valore nominale.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al loro valore nominale;

Ratei e i risconti

Sia attivi che passivi sono calcolati in base al principio della competenza temporale in applicazione del principio di correlazione tra costi e ricavi di esercizio.

Fondi per rischi ed oneri

Includono gli accantonamenti destinati a fronteggiare le perdite e le passività di cui alla data di bilancio sia determinabile la natura ma non l'ammontare o la data di sopravvenienza e sono stanziati in misura congrua a coprire tutte le passività di competenza la cui esistenza, certa o comunque probabile, sia conosciuta alla data di redazione del bilancio.

Fondo trattamento fine rapporto

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

Ricavi e costi

Sono determinati secondo il principio di prudenza e di competenza al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi (art. 2425 bis C.C.).

Imposte dell'esercizio

si riferiscono all'IRAP e all'IRES di competenza, conteggiate in base alle norme attualmente in vigore.

NOTE SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software, nel corso del 2014 hanno subito le seguenti variazioni:

Valore al 1.1.2014	25.193
Variazioni in aumento	22.354
Variazioni in diminuzione	23.592
Valore al 31.12.2014	23.955

Le variazioni in aumento sono relative ad acquisizioni necessarie per l'adeguamento dell'infrastruttura informatica dell'ente.

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dall'ammortamento effettuato nell'esercizio.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: TERRENI E FABBRICATI				
	AL 1.1.2014	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.2014
Aree non edificabili	14.972	0	0	14.972
Aree edificabili	53.992	329.880	0	383.872
Aree Edificate	1.295.380	0	6.000	1.289.380
TOTALE TERRENI	1.364.344	329.880	6.000	1.688.224
Immobili e autorimesse	12.601.074	1.103.149	144.124	13.560.099
Immobili uso diretto	1.416.327	19.410	0	1.435.737
TOTALE FABBRICATI	14.017.401	1.122.559	144.123	14.995.836
TOTALE COMPLESSIVO	15.381.745	1.452.439	150.123	16.684.060

- Le aree non edificabili non hanno subito modificazioni ed ammontano ad Euro 14.972.
- La voce Aree Edificabili ha subito un incremento di Euro 329.880 relativi all'acquisto di un'area edificabile a Fiorano via Collodi 6 per Euro 243.880 e a Mirandola frazione Mortizzuolo per Euro 86.000.
- Il valore delle aree edificate è diminuito di Euro 6.000 a seguito di una permuta.
- Gli immobili e le autorimesse sono aumentati di Euro 1.103.149 a seguito di interventi di manutenzione straordinaria e diminuiti di Euro 144.124 per cessione alloggi.
- Gli immobili ad uso diretto sono stati incrementati per lavori di manutenzione straordinaria per Euro 19.410.

Le immobilizzazioni sono state ammortizzate nel modo seguente:

MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO: FABBRICATI				
	AL 1.1.2014	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.14
F.do immobili e autorimesse	9.388.951	136.224	4.105	9.521.070
F.do immobili strumentali	904.397	41.102	0	945.499
TOTALE	10.293.348	177.326	4.105	10.466.569

- il fondo ammortamento relativo agli immobili di proprietà ha subito un aumento di Euro 177.326 per l'ammortamento dell'anno e la diminuzione riguarda l'utilizzo del fondo per la cessione di alloggi per Euro 4.105;
- il fondo ammortamento immobili strumentali – sede, magazzino, archivio - ha subito un aumento di Euro 41.102 relativo agli ammortamenti dell'esercizio.

Al 31 dicembre 2014 il **valore netto delle immobilizzazioni** rappresentate da immobili e terreni ammonta a Euro **6.217.491**.

IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI

L'analisi del valore degli impianti e macchinari e delle altre immobilizzazioni materiali, ed il relativo fondo ammortamento è la seguente:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	AL 1.1.2014	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.2014
IMPIANTI E MACCH.	369.949	0	0	369.949
ATTREZZ.IND. e COM.	126.362	5.691	0	132.053
MOBILI ARREDI E MAC.ORD.UFF.	277.208	2.731	0	279.939
ATTREZZATURE ELETTR.	497.469	23.259	2.858	517.870
AUTOMEZZI	203.867	19.960	0	223.827
BENI INF. A Euro 516,46	150.540	5.250	602	155.188
TOTALE	1.625.395	56.891	3.460	1.678.826

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto di stampanti, monitor, personal computer, server, cellulari, attrezzatura macchine fotografiche, strumenti tecnici e n. 2 autovetture; la diminuzione riguarda principalmente la vendita di attrezzature elettroniche.

MOVIMENTAZIONE F.DI AMM: IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	AL 1.1.2014	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.2014
IMPIANTI	98.047	33.295	0	131.342
ATTREZZ.IND. COMMERCIALI	122.037	3.300	0	125.337
MOBILI, ARREDI, MAC.ORD.UFF.	224.006	11.288	0	235.294
ATTREZZATURE	421.027	33.920	2.858	452.089
AUTOMEZZI	159.376	18.567	0	177.943
BENI INF.A Euro 516,46	150.540	5.240	592	155.188
TOTALE	1.175.033	105.610	3.450	1.277.193

L'aumento dei fondi è dovuto agli ammortamenti dell'esercizio; la diminuzione è relativa alle dismissioni avvenute in corso d'anno di stampanti.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI

Il loro importo è composto da:

- Euro 782.703 all' 01.01.2014 e non variato nel 2014, rappresenta il saldo degli immobili destinati ad essere trasferiti ai Comuni (ex art. 49 lett. a L.R. 24/01) una volta completati i lavori. Sono rettificati da un fondo di pari importo pertanto ininfluenti sul totale della voce;
- Euro 952.004 che all'01.01.2014 ammontava a Euro 805.047, movimentato in aumento per Euro 564.686 sulla base delle lavorazioni effettuate in autofinanziamento e diminuito di Euro 417.729 per il completamento di alloggi a Camposanto e per storno area di Fiorano via Collodi.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

A) PARTECIPAZIONI

Il valore delle partecipazioni in altre società nel 2013 rimane invariato e ammonta complessivamente ad Euro 6.052.708 riepilogate nel prospetto seguente ai valori di carico

PARTECIPAZIONI	2014	2013	Variazione
Nuova Quasco srl	0	1.533	-1.533

Ervet spa	1.533	0	+1.533
Federcasa	3.175	3.175	0
CambiaMO	6.048.000	6.048.000	0
TOTALE	6.052.708	6.052.708	0

Di seguito si fornisce una breve descrizione delle partecipazioni possedute ai sensi dell'articolo 2427 comma 5 del codice civile:

- partecipazione in Nuova Quasco srl, che nel 2014 è stata fusa per incorporazione in Ervet spa, società partecipata dalle Amministrazioni Pubbliche Regionali e Locali, di Euro 1.533 invariata già dall'esercizio 2010, e relativa allo 0,45% del capitale sociale pari a Euro 341.038;
- partecipazione in Federcasa pari ad Euro 3.175, Federazione di Istituti Autonomi per le case popolari, enti in via di trasformazione, enti comunali e un consorzio regionale, anch'essa rimasta invariata rispetto all'esercizio dal 2009;
- partecipazione in CambiaMo, società di trasformazione urbana (S.T.U), controllata per il 64% dal Comune di Modena e per il 36% da Acer e congrua rispetto al patrimonio netto della società, costituitasi nel 2006 con lo scopo di eseguire interventi finalizzati alla riqualificazione di aree urbane.

B) CREDITI

La posta è costituita da cauzioni versate a terzi in anni precedenti, a garanzia di contratti telefonici, postali e risulta invariata rispetto all'anno precedente, ammonta al 31/12/2014 a Euro 1.213.

C) ALTRI TITOLI

La voce altri titoli è riepilogata nella seguente tabella:

DESCRIZIONE TITOLI	VALORE AL 31.12.14	TIPOLOGIA INVESTIMENTO	UTILE/PERDITA RILEVATE
Unipol Tariffa R03	585.817	Polizza a capitalizzazione annua	+16.842
Unipol contr. N. 123	1.127.435	Cedola	+34.899
Pioneer Investment	6.044.023	Gestione patrimoniale SGR	+172.038
Banca Euromobiliare	1.041.817	Gestione patrimoniale SGR	+76.535
Banca Generali RI.ALTO	2.256.504	Polizza a capitalizzazione annua	+65.806
Banca Generali BG NW	213.303	Gestione patrimoniale SGR	+6.610
Banca Generali BG PI	431.144	Gestione patrimoniale SGR	+15.904
Banco Popolare	517.000	Certificato di deposito	+11.859
CarispCesena	592.544	Investimento Obbligaz.	+11.678
Banca Sella Obbligaz.	845.462	Obbligaz. e Gest. Patrimoniale	+39.317
Unipol c/c vincolato	500.000	C/C vincolato	+14.384
Unicredit c/c vincolato	1.000.000	C/C vincolato	+35.815
Unicredit	2.000.000	Obbligazioni sc.2018	+51.191
Banca Pop S.Felice	500.000	C/C vincolato	+6.271
Banca Generali BG STILE	499.500	Gestione Patrimoniale SGR	- 499
Totale	18.154.549		558.650

Il valore al 31.12.2013 era di Euro 18.331.090; nel corso del 2014 sono state investite risorse monetarie derivanti dalla scadenza di investimenti esposti sopra oltre ad altre risorse; è stato ridotto di euro 2.000.000,00 l'investimento di Pioneer Investment per far fronte a necessità temporanee di cassa nell'ambito degli impegni di attività edilizie per conto dei Comuni.

Tali titoli sono classificati nell' attivo immobilizzato in quanto non vi e', nel breve e medio periodo, l'intenzione di venderli o trasformarli fino alla loro naturale scadenza. In relazione a tali strumenti finanziari, posseduti dall'Ente, è remoto il rischio di perdite durevoli di valore, in quanto il capitale investito risulta garantito.

Il ricorso di Acer Modena a tale forma di investimento è finalizzato ad assicurare un rendimento alla liquidità che l'Ente possiede, eccedente il fabbisogno corrente che permette di non chiedere indicizzazioni sul compenso per la gestione dei contratti di servizio e di tenere a carico di Acer costi che sarebbero di competenza della proprietà come imposte (bollo, registro) e costi assicurativi relativi al patrimonio comunale.

ATTIVO CIRCOLANTE CREDITI

Il totale dei crediti in bilancio è dettagliato come segue:

	2014	2013	Variazione
Crediti v/utenti	6.587.560	6.028.923	+558.637
Crediti verso controllate/collegate	1.000.000	0	+1.000.000
Crediti per gestione speciale	1.753.991	1.753.991	0
Altri crediti	7.325.887	6.478.273	+847.615
Crediti tributari	41.072	162.583	-121.511
TOTALE	16.708.510	14.423.770	+2.284.741

CREDITI VERSO UTENTI

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

	2014	2013	Variazione
Crediti verso clienti	6.599.943	5.871.243	728.700
Fatture da emettere	241.906	363.489	-121.583
Note di accredito da ricevere	87.008	87.428	-420
Fondo svalutazione crediti	-341.297	-293.237	-48.060
Totale	6.587.560	6.028.923	558.637

Il conto fatture da emettere include principalmente compensi per servizi tecnici svolti nei confronti della Società CambiaMo spa.

Le variazioni subite nel corso dell'esercizio dal fondo svalutazione crediti si riepilogano nella tabella seguente:

Saldo al 01.01.2014	293.237
Accantonamento 2014	100.000
Utilizzo 2014	51.940
Saldo al 31.12.2014	341.297

CREDITI VERSO CONTROLLATE/COLLEGATE

La posta di Euro 1.000.000,00 rappresenta un prestito fruttifero da soci verso Cambiamo il cui rientro dovrà avvenire entro il 31.12.2017.

CREDITI PER GESTIONE SPECIALE

Al 31.12.14 il saldo di tale voce è pari ad Euro 1.753.991, invariato rispetto al 2013, esprime un credito per lavori di costruzione, risanamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria sul patrimonio Erp. Tale saldo relativo alla Legge 457/78 e leggi antecedenti trova corrispondenza nel passivo tra i debiti per gestione speciale.

CREDITI VERSO ALTRI

La voce crediti verso altri ammonta al 31.12.2014 ad Euro 7.325.888 ed evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 847.615. La composizione degli altri crediti si riepiloga nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	2014	2013	Variazione
Anticipazioni diverse per lavori	4.352.514	3.377.511	+975.003
Crediti prev.li/t.f.r.	4.165	4.391	-226
Crediti per gestione alloggi	723.263	755.739	-32.476
Crediti diversi	2.245.945	2.340.632	-94.686
Totale	7.325.887	6.478.273	+847.615

Anticipazioni diverse per lavori

Al 31.12.2014 ammonta ad Euro **4.352.514**:

- anticipazioni per Euro 563.253 per lavori di manutenzione straordinaria su patrimonio Erp finanziati dalla Regione con Delibera del Consiglio Regionale n.501/93,
- anticipazioni per Euro 3.255.778 su lavori finanziati dei Comuni,
- per il sisma del maggio 2012 Euro 533.483.

Crediti previdenziali

Al 31.12.2014 i crediti previdenziali e per imposta sostitutiva sul t.f.r. ammontano a Euro **4.165**.

Crediti per gestione alloggi

Sono crediti che riguardano lavori di manutenzione sugli alloggi comunali in convenzione; al 31.12.2014 ammontano a Euro **723.263**.

Crediti diversi

Tale voce ammonta a Euro **2.245.945** e si riferisce principalmente ad Euro 1.680.532 per crediti verso il Comune di Finale Emilia e ad Euro 524.613 verso il Comune di Campogalliano relativi all'accensione di 2 mutui in capo ad Acer Modena per conto dei Comuni menzionati. L'Ente espone in bilancio nella voce mutui il debito residuo degli stessi e addebita ai Comuni, beneficiari del mutuo, le quote capitale e i relativi interessi. I restanti Euro 40.801 si riferiscono a crediti vari da enti terzi.

CREDITI TRIBUTARI

Il saldo dei crediti tributari è così composto:

DESCRIZIONE	2014	2013	Variazione
IRAP/istanza	32.910	43.628	-10.718
IRES	0	50.951	-50.951
IRAP	0	41.274	-41.274
IVA	0	26.731	-26.731
Bonus D.Lg.66/2014	8.162	0	+8.162
Totale	41.072	162.584	-121.512

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità presso l'Unicredit Banca Spa, Istituto Tesoriere dell'Acer, al 31.12.14 ammonta a Euro **4.003.817** mentre al 31.12.2013 ammontava ad Euro 7.933.894.

Sono aperti anche altri conti correnti per:

- gestione telematica dei contratti di locazione con saldo di Euro **677.192** al 31.12.14; ammontava ad Euro 300.021 all'1.01.14;
- Viacard e CartaSì con saldo pari a Euro **16.884** al 31.12.14; ammontava ad Euro 16.104 all'1.01.14;
- Affitto Garantito al 31.12.14 ammonta a Euro **3.968**; all'1.01.14 ammontava a Euro 3.218;
- Carta prepagata con saldo al 31.12.2014 a Euro **1.342**; all' 1.01.2014 era pari a Euro 1.918;
- Affitto Casa Garantito Castelfranco con saldo al 31.12.2014 di Euro **36.467**; al 01.01.2014 era di Euro 35.242.
- n. 6 conti di appoggio per investimenti al 31.12.14 ammontano a Euro **252.073**; al 01.01.2014 il saldo era di Euro 150.416.

Pertanto il saldo al 31.12.14 ammonta a Euro **4.991.743**.

La cassa economato presso Acer aveva un saldo di Euro. 1.189 al 01.01.2014, mentre al 31.12.2014 ammonta ad Euro **596**.

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

La voce "Ratei e Risconti attivi" al 31.12.2014 è pari ad Euro 68.398; al 31.12.2013 ammontava ad Euro 58.997.

Così composti:

- ratei attivi ha un saldo di Euro 41.143 di cui Euro 964 per contributi su impianti fotovoltaici ed Euro 40.179 per cedole;
- I risconti attivi ammontano ad Euro 27.255 e sono così costituiti:

Descrizione	2014	2013	Variazione
polizze assicurative	5.496	4.878	+618
abbonamenti	231	332	-101
anticipo postale/ legale	7.018	10.903	-3.885
costi sistemi operativi	10.963	9.256	+1.707
Costi per servizi	3.547	4.047	-500
Totale Risconti Attivi	27.255	29.416	-2.161

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31.12.2014 ammonta a Euro **14.274.979** e, rispetto al 31.12.2013 risulta incrementato di Euro 28.110 pari all'utile dell'esercizio.

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

- Il fondo di dotazione al 31.12.2014 ammonta ad euro 13.414.678 risultato incrementato dell'utile dell'esercizio 2013;
- la riserva ordinaria statutaria al 31.12.2014 ammonta a Euro 742.211 invariata;
- la riserva straordinaria al 31.12.2014 è pari ad Euro 89.980 invariata;
- l'utile al 31.12.2014 ammonta a Euro 28.110.

I movimenti relativi alle poste del patrimonio netto sono evidenziati nell' Allegato 1 alla presente Nota.

Le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dal seguente prospetto:

Natura	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile
Fondo di dotazione	13.414.678	B	13.414.678
Riserva Statutaria	742.211	A B	745.211
Altre Riserve	89.980	A B	89.980
*A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite			

FONDI PER RISCHI E ONERI

Il fondo rischi non è stato movimentato e presenta un saldo di euro 613.286 al 31.12.2014; il fondo risulta adeguato a coprire tutte le passività di competenza la cui esistenza, certa o comunque probabile, è conosciuta alla data di redazione del bilancio.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

I movimenti dell'esercizio del Fondo Trattamento di Fine rapporto sono i seguenti:

Saldo al 01.01.2014		1.565.897
	Diminuzioni	Aumenti
Accantonamento 2014:		
Importo TFR		175.709
Rivalutazione		23.388
Imposta sostitutiva	2.573	
Utilizzo fondo per cessati, anticipazioni e previdenza integrativa	62.041	
Fondo netto personale al 31.12.2014		1.700.380

MUTUI

L'importo al 1.01.2014 ammontava ad Euro 2.281.381 al 31.12.2014 ammonta ad Euro 2.205.145 ed è composto da Euro 1.680.532 per il comune di Finale ed Euro 524.613 per il Comune di Campogalliano come già descritto in precedenza. Nel 2015 saranno pagate per il Comune di Finale rate per Euro. 130.579 di cui per quota capitale Euro. 33.588 e per il Comune di Campogalliano rate per Euro. 74.963 di cui per quota capitale Euro. 46.896

DEBITI

DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontavano a Euro 1.006.235 al 31.12.13 mentre al 31.12.2014 ammontano a Euro **2.392.767** registrando un aumento di Euro 1.386.532.

DEBITI PER GESTIONE SPECIALE

Sono pari a Euro **4.627.138** e rappresentano contributi in conto capitale disponibili per lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e sono così dettagliati:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Finanziamenti lg 457/78 e 560/93	1.753.991	1.753.991	0
Finanziamenti Legge 513 art.25	342.321	295.040	+47.281
Finanziamenti Legge 560/93	2.530.826	3.557.711	-1.026.885
Totale	4.627.138	5.606.742	-979.604

L'importo suesposto di Euro 1.753.991 riferito alla Legge 457/78 trova corrispondenza tra le disponibilità della Banca d'Italia, mentre le altre somme sono depositate presso il Tesoriere e si riferiscono a residui di Lg.513/77 e lg.560/93 leggi di vendita alloggi.

DEBITI TRIBUTARI

Ammontano a Euro **148.004** e si riferiscono:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Ritenute d'acconto dipendenti	55.234	52.879	+2.355
Ritenute d'acconto autonomi	12.711	8.544	+4.167
IVA	43.972	28.998	+14.974
IRES	22.978	0	+22.978
IRAP	13.109	0	+13.109
Totale	148.004	90.421	+57.583

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

L'importo al 31.12.2014 è pari ad Euro **131.083** è composto da oneri previdenziali relativi alle retribuzioni dipendenti del mese di dicembre 2014; all'1.01.2014 era di Euro 128.240.

ALTRI DEBITI

L'importo degli altri debiti per complessivi Euro **27.417.636** è così dettagliato:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Depositi cauzionali	2.295.663	2.305.570	-9.907
Debiti per gestione alloggi	1.071.614	775.957	+295.657
Debiti diversi	11.265.172	11.852.769	-587.597
Debiti Comuni per residui concessioni	12.728.787	13.098.212	-369.425
Totale	27.361.236	28.032.508	-671.272

I debiti per **depositi cauzionali** sono composti da Euro 2.232.289 relativi ai depositi versati dagli utenti, da Euro 55.933 relativi a depositi degli appaltatori e da Euro 7.441 per cauzioni negozi.

I **debiti per gestione alloggi** di Euro 1.071.614 sono relativi agli importi dovuti ai Comuni in convenzione per alloggi gestiti di loro proprietà.

L'importo dei **debiti diversi** per complessivi Euro 11.265.172 è così dettagliato:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Debiti verso i Comuni per L. 560/93	58.167	361.100	-302.933
Debiti verso il personale dipendente	535.341	614.552	-79.211
Altri	970.924	373.274	+597.650
Debiti v. Comuni D.R.501	2.628.308	3.176.331	-548.023
Debiti v. Regione D.R. 344/2010	1.216.289	889.195	+327.094
Debiti per sisma	5.856.143	6.438.317	-582.174
Totale	11.265.172	11.852.769	-587.597

- I debiti verso i Comuni per L. 560/93 di Euro **58.167** sono relativi agli importi versati dai Comuni nel conto corrente della Tesoreria Provinciale dello Stato intestato all'ACER. L'importo trova corrispondenza tra le disponibilità della Banca d'Italia.

- I debiti verso il personale dipendente di Euro **535.341** sono relativi agli importi dovuti per premio di produttività, ferie maturate e non godute e altre competenze relative al personale.

- Gli altri debiti per complessivi Euro **970.924** riguardano principalmente versamenti da parte dell'Amm.ne Prov.le per Euro 393.050 per lavorazioni in Modena e un recupero assicurativo su cantiere in Comune di Savignano per Euro 207.000 nonché debiti diversi.

- I debiti verso Comuni per D.R.501/03 di Euro **2.628.308** rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione straordinaria su alloggi comunali.

- I debiti verso Regione D.R.344/2010 di Euro **1.216.289** rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione su alloggi sfitti.

- I debiti per sisma di Euro **5.856.143** sono determinati dal rimborso assicurativo relativo al sisma del maggio 2012 di Euro 4.931.313 e da Euro 924.830 per finanziamenti per manutenzione e acquisto alloggi.

L'importo dei **debiti** verso **Comuni** per **residui da concessioni** di Euro 12.728.787, a seguito all'applicazione dei contratti di servizio in concessione in vigore da Settembre 2005, è riferito al monte canoni al netto della manutenzione ordinaria, straordinaria, dei compensi Acer, di addebiti per fondo sociale e varie ed è a disposizione dei Comuni per le politiche abitative.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La voce ratei e risconti passivi è così dettagliata:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Ass.ni/competenze e bolli	8.534	8.520	+14
Altri	7.352	9.051	-1.699
Interessi su depositi cauzionali	76.249	71.648	+4.601
Totale ratei passivi	92.135	89.219	+2.916
Canoni vari	0	17.982	-17.982
Rimborsi vari	26.647	0	+26.647
Totale risconti passivi	26.647	17.982	+8.665
TOTALE RATEI E RISCONTI	118.782	107.201	+11.581

AMMONTARE DEI CREDITI E DEBITI DI DURATA SUPERIORE A 5 ANNI

In Bilancio sono iscritti debiti di durata superiore a 5 anni nei Depositi Cauzionali che ammontano a Euro 2.295.663 poiché sono legati alla durata dei contratti di locazione.

NOTE SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Tale valore ammonta al 31.12.2014 ad Euro 12.306.755 come riepilogata nella tabella:

	2014	2013	Variazione
<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>			
Ricavi canoni di locazione	10.324.423	10.591.478	-267.055
Ricavi amministrazione stabili	773.256	596.167	177.089
Ricavi manutenzione stabili	0	0	0
Ricavi attività edilizia	539.510	718.810	-179.300
Ricavi per concessioni	358.380	877.428	-519.048
TOTALE	11.995.569	12.783.883	-788.314
Altri ricavi e proventi	311.186	204.340	106.846
TOTALE	12.306.755	12.988.223	-681.468

Di seguito analizziamo le principali voci che lo compongono:

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

Data la tipologia di attività svolta dalla società non è riportata la ripartizione per area geografica dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

La persistente crisi economica si ripercuote anche quest'anno sui canoni che presentano una diminuzione complessiva di Euro. 267.055

- I canoni di locazione si suddividono come riportato in tabella:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Canoni alloggi ACER	1.488.268	1.521.304	-33.036
Canoni alloggi costruiti contrib. Stato	324.374	346.378	-22.004
Canoni negozi, autorimesse, locali	308.862	327.851	-18.989
Canoni alloggi e autorimesse in concessione	8.202.919	8.395.945	-193.026
TOTALE	10.324.423	10.591.478	-267.055

- I ricavi di amministrazione stabili sono aumentati di Euro 177.089 dovuti principalmente all'attività legata alla gestione dei contratti, alle lavorazioni di progetti speciali, alla gestione dei contratti di privati per sisma, alla pressante attività per il recupero della morosità per spese condominiali e da uscite;
- I ricavi per attività edilizia sono diminuiti di Euro 179.300 per chiusura di lavorazioni;
- I ricavi per concessioni sono diminuiti di Euro 519.048 ma rappresentano un posta di giro per superi di utilizzo delle disponibilità annue per le gestioni alloggi in concessione.

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Tale voce ha un valore pari a zero come nell'esercizio precedente.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

Registrano un aumento di Euro 106.846 come esposto in tabella. Tra gli altri ricavi vi sono canoni per antenne telefoniche per Euro 101.509, ricavi da fotovoltaico per scambio sul posto per Euro 18.908, diritti di prelazione su alloggi Acer, recupero rateizzazioni per cessioni e poste diverse per Euro 190.374.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Il costo della produzione nel 2013 ammontava a Euro 13.170.825 mentre al 2014 ammonta a Euro 12.647.327 con un decremento di Euro 523.498. Di seguito si riporta l'analisi delle voci che lo compongono.

COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

Tale voce ammonta a Euro 52.307 e registra decremento di Euro 11.610 rispetto al 2013; si riferisce a cancelleria, riviste, giornali e pubblicazioni per gli utenti e stakeholders nonché consumo di carburante per le macchine aziendali.

COSTI PER SERVIZI

Tale voce ammonta a Euro 8.263.082 e registra una diminuzione rispetto al 2013 di Euro 742.013. Le voci sono così ripartite:

Descrizione	2014	2013	VARIAZIONE
Costi generali	940.059	854.103	+85.956
Amm.ne stabili	299.561	306.153	-6.592
Manut. Stabili	4.627.759	5.566.439	-938.680
Costi per int. edilizi	336.802	326.444	+10.358
Costi per concessioni	2.058.901	1.951.956	+106.945
TOTALE	8.263.082	9.005.095	-742.013

- L'incremento delle spese generali è dato dall'inserimento di personale in somministrazione per l'incrementata attività relativamente alle certificazioni Ape, alla gestione contratti da privati, alle nuove commesse per progetti speciali.

- La gestione di amministrazione degli stabili e del settore tecnico hanno comportato variazioni di poco rilievo,
- Per quanto riguarda la gestione delle manutenzioni nel 2014 sono stati effettuati lavori su alloggi Acer per Euro. 832.564 e su alloggi di proprietà degli Enti Pubblici in concessione per Euro. 3.795.195 e trasferiti nelle disponibilità dei Comuni Euro. 2.058.901

Ogni Comune ha ricevuto la rendicontazione analitica delle relative spese come da contratto di servizio.

COSTI DEL PERSONALE

Il costo del personale ammonta a Euro 3.484.991 rispetto a Euro 3.481.900 del 2013 per effetto della conclusione delle trattative per la parte economica del C.C.N.L. scaduto dal 2009 e per l'incremento di oneri sociali.

La voce è composta da:

Descrizione	2014	2013	Variazione
retribuzione e produttività	2.591.248	2.590.477	+771
contributi assist. e previd.	667.832	666.072	+1.760
accanton. al TFR, quiesc.	223.211	222.836	+375
altri oneri	2.700	2.515	+185
TOTALE	3.484.991	3.481.900	+3.09

Nel prospetto che segue si riportano i dati relativi al personale in forza al 31/12/14 che risulta essere di 71 unità rispetto alle 70 del 31/12/2013 di cui 3 a tempo determinato.

QUALIFICA	N. Dipendenti 2014	N. Dipendenti 2013	Variazione
Dirigenti contratto Federmanager	4	4	
Area Quadri	3	3	
Area A	27	28	-1
Area B	33	30	+3
Area C	4	5	-1
TOTALE	71	70	+1

I dirigenti sono assunti con contratto Federmanager, mentre i dipendenti con CCNL Federcasa Servizi; questi ultimi sono suddivisi in base ai profili professionali e alle declaratorie previste nel contratto dal Titolo III "Classificazione del Personale" artt. 64-65.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a Euro 23.592; gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a Euro 282.936.

ACCANTONAMENTO PER RISCHI

Al fondo rischi su crediti sono stati accantonamenti Euro. 100.000 a fronte di un aumento di morosità

ALTRI ACCANTONAMENTI

Non effettuati.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta di Euro 440.419 comprende:

Descrizione	2014	2013	Variazione
-------------	------	------	------------

Bollo e registro	157.194	151.637	+5.557
Iva indetraibile	26.571	0	+26.571
Imu/Tasi/Tari	193.457	156.656	+36.801
Altre imposte	34.191	19.343	+14.848
Contributi associativi	27.714	27.741	-27
Spese diverse	226	246	-20
Costi fotovoltaico	1.066	3.078	-2.012
TOTALE	440.419	358.701	+81.718

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I **proventi finanziari** nel 2013 ammontavano ad Euro 414.259; nel 2014 ammontano ad Euro **584.241** così composti: interessi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni Euro 18; interessi da titoli e quote di gestioni patrimoniali iscritti nelle immobilizzazioni Euro 565.582 e proventi diversi Euro 18.642 relativi a interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Gli **interessi e gli oneri finanziari** nel 2013 ammontavano ad Euro 69.455; nel 2014 ammontano ad Euro **18.295** relativi ad interessi verso altri composti da Euro 7.288 per interessi ed oneri diversi, da Euro 10.508 da interessi su depositi cauzionali e da Euro 499 da perdite su gestioni finanziarie.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non ci sono svalutazioni nelle attività finanziarie.

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

PROVENTI STRAORDINARI

I proventi straordinari nel 2013 ammontavano a Euro 353.693.

Nel 2014 ammontano ad Euro **282.141** e derivano da Euro 86.000 per alienazione di un area, da Euro 66.835 per sopravvenienze attive e da interessi su mutui per Euro 129.306.

ONERI STRAORDINARI

Ammontavano a Euro 206.420 nel 2013 mentre al 31.12.2014 ammontano a Euro **183.816** e derivano da minusvalenze per alienazioni patrimoniali per Euro 1.957, da sopravvenienze passive per Euro 51.124 relative principalmente ad imputazioni di costi anni precedenti e da interessi su mutui che ammontano ad Euro 129.306 oltre a sanzioni per Euro 1.429.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Il loro importo è di Euro 295.588 di cui:

- ✓ Euro 167.733 per IRES;
- ✓ Euro 127.855 per IRAP.

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

UTILE D'ESERCIZIO

Il risultato d'esercizio pari a Euro 28.110 evidenzia la capacità reddituale dell'ente.

Per tutte le altre informazioni attinenti al bilancio di esercizio si rimanda alla relazione degli Amministratori sulla gestione.

COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI E SOCIETA' DI REVISIONE

L'ente, nel corso dell'esercizio, ha riconosciuto emolumenti ad amministratori per Euro 71.555 e ai sindaci del Collegio dei Revisori per Euro 29.131.

Inoltre Acer ha riconosciuto compensi alla società di revisione per l'anno 2013 come segue:

- per prestazioni di servizi di revisione Euro 13.600.
- nessun compenso per servizi diversi dalla revisione.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Acer Modena nell'esercizio 2014 ha intrattenuto rapporti commerciali e finanziari con parti correlate.

Le operazioni effettuate con parti correlate, ivi incluse le operazioni con società partecipate, non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando invece nell'ordinario corso degli affari dell'Ente; tutte le transazioni sono regolate a condizioni di mercato, cioè alle condizioni che sono o sarebbero applicate fra due parti indipendenti tra loro.

La tabella che segue mostra i saldi patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2014 con la Società partecipata CambiaMo spa:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali
CambiaMO spa	Euro 190.273	-	-
Finanziamento	Euro 1.000.000		

Al 31.12.2014 i rapporti con la Società partecipata Cambiamo sono di natura commerciale e si riferiscono a fatture da emettere per compensi tecnici per Euro 190.273, alla Società è stato concesso finanziamento di Euro 1.500.000 versato nel 2014 per Euro. 1000.000 da rientrarsi per il 2017

ALTRE INFORMAZIONI

Per quanto attiene alle informazioni richieste ai punti 6 *bis*, 6 *ter*, 8 11 e 18, 19, 20 e 21 dell'art. 2427 del Codice Civile, si sottolinea che a fine esercizio la società non detiene più direttamente alcuna partecipazione in imprese controllate, così come qualificate dall'art. 2359 del Codice Civile.

ACER Modena non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, non ha iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale oneri finanziari, non ha percepito proventi da partecipazioni, non ha emesso titoli o valori simili ad azioni di godimento e ad obbligazioni convertibili.

Ai fini dell'art. 2427 *bis* c.1 del Codice Civile, si rileva che la società non detiene strumenti finanziari derivati né con finalità di copertura, né utilizzati nell'ambito di operazioni speculative, come evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

In ultimo, la società non ha in essere impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale, la cui conoscenza sia utile per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria della società.

	STATO PATRIMONIALE	2014	2013
ATTIVO			
A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE			
01)	Crediti per capitale di dotazione	0	0
		0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I)	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
01)	Costi di impianto e di ampliamento	0	
02)	Costi di ricerca di sviluppo e di pubblicità	0	
03)	Dir. di brevetto industriale e di utiliz. opere	23.955	25.193
04)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	
05)	Avviamento	0	
06)	Immobilizzazioni in corso e acconti	0	
07)	Altre	0	
	Totale	23.955	25.193
II)	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
01)	Terreni	1.688.224	1.364.344
02)	Fabbricati	4.529.267	3.724.053
03)	Impianti e macchinari	238.607	271.902
04)	Attrezzature industriali e commerciali	6.716	4.325
05)	Mobili e arredi	44.645	53.202
06)	Attrezzature elettroniche d'ufficio	65.781	76.442
07)	Automezzi	45.884	44.491
08)	Altri beni		
09)	Immobilizzazioni in corso e acconti	952.004	805.047
	Totale	7.571.128	6.343.806
III)	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
01)	Partecipazioni	6.052.708	6.052.708
02)	Crediti	1.213	1.213
03)	Altri titoli	18.154.549	18.331.090
	Totale	24.208.470	24.385.011
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	31.803.553	30.754.010
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I)	RIMANENZE		
01)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	
02)	Prodotti in corso di lavoraz. destinati alla vendita	0	
03)	Lavori in corso su ordinazione	0	
04)	Prodotti ultimati destinati alla vendita	0	
05)	Acconti	0	
	Totale	0	
II)	CREDITI		
01)	Verso utenti	6.587.560	6.028.923
02)	Verso imprese controllate	0	
03)	Verso imprese collegate	1.000.000	
04)	Verso controllanti	0	
05)	Per gestione speciale	1.753.991	1.753.991
06)	Verso altri	7.325.887	6.478.273
07)	Crediti tributari	41.072	162.583
	Totale	16.708.510	14.423.770
III)	ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZAZIONI		

01)	Partecipazioni in imprese controllate	0	
02)	Partecipazioni in imprese collegate	0	
03)	Altre partecipazioni	0	
04)	Altri titoli	0	
	Totale	0	
IV)	DISPONIBILITA' LIQUIDE		
01)	Depositi bancari e postali	4.991.743	8.440.813
02)	Assegni		
03)	Denaro e valori di cassa	596	1.189
	Totale	4.992.339	8.442.002
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	21.700.849	22.865.772
D) RATEI E RISCONTI			
01)	Ratei e risconti	68.398	58.997
	TOTALE RATEI E RISCONTI	68.398	58.997
	TOTALE ATTIVO	53.572.800	53.678.779
PASSIVO			
A) PATRIMONIO NETTO			
I)	Fondo di dotazione	13.414.678	13.340.425
II)	Riserve di rivalutazione		
III)	Fondo di riserva		
IV)	Riserve statutarie	742.211	742.211
V)	Altre riserve	89.980	89.980
VI)	Utili (Perdite) portati a nuovo		
VII)	Utile (Perdita) dell'esercizio	28.110	74.252
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	14.274.979	14.246.868
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
01)	Per trattamento di quiescenza		
02)	Per imposte		
03)	Altri	613.286	613.286
	TOTALE FONDI RISCHI E ONERI	613.286	613.286
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORD.			
01)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.700.380	1.565.897
	TOTALE T.F.R.	1.700.380	1.565.897
D) DEBITI			
01)	Prestiti obbligazionari		
02)	Debiti bancari e postali		
03)	Mutui entro 12 mesi	205.542	205.542
	Oltre 12 mesi	1.999.603	2.075.839
04)	Acconti		
05)	Debiti verso fornitori	2.392.767	1.006.235
06)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
07)	Debiti verso imprese controllate		
08)	Debiti verso imprese collegate		
09)	Debiti verso controllanti		
10)	Debiti per Gestione Speciale	4.627.138	5.606.742
11)	Debiti tributari	148.004	90.421
12)	Debiti verso Istituti previdenza e sicurezza sociale	131.083	128.240
13)	Altri debiti	27.361.236	28.032.508
	TOTALE DEBITI	36.865.373	37.145.527
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI			

01)	Ratei e risconti passivi	118.782	107.201
	TOTALE RATEI E RISCONTI	118.782	107.201
	TOTALE PASSIVO	53.572.800	53.678.779
CONTI D'ORDINE			
01)	Fidejussioni		
02)	Stabili in gestione		
03)	Depositi e cauzioni	0	3.568
04)	Finanziamenti Stato presso Tesoreria Provinciale		
05)	Beni di terzi presso l'azienda		
	TOTALE CONTI D'ORDINE	0	3.568

CONTO ECONOMICO		2014	2013
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
01)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.995.569	12.783.883
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:		
	a) Rimborsi e proventi diversi	311.186	204.340
	b) Rimborsi della Gestione Speciale		
	c) Contributi in conto esercizio		
TOTALE A)		12.306.755	12.988.223
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6)	costi per materie prime suss. di cons. e merci	52.307	63.918
7)	costi per servizi	8.263.082	9.005.095
8)	costi per godimento beni di terzi		
9)	costi del personale:		
	a) Salari e stipendi	2.591.248	2.590.477
	b) Oneri sociali	667.832	666.072
	c) Trattamento di fine rapporto	197.823	198.247
	d) Trattamento di quiescenza e simili	25.388	24.589
	e) Altri costi	2.700	2.515
10)	ammortamenti e svalutazioni:		
	a) Amm.to delle immobiliz. immateriali	23.592	18.934
	b) Amm.to delle immobiliz. materiali	282.936	242.277
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
	d) Sval. crediti dell'attivo circ. e disp. liquide	100.000	
11)	variaz. delle rim. di mat. prime suss. di cons.		
12)	accantonamenti per rischi		
13)	altri accantonamenti		
14)	oneri diversi di gestione	440.419	358.701
TOTALE B)		12.647.327	13.170.825
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A-B)		-340.572	-182.602
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI			
15)	proventi da partecipazioni:		
	a) in imprese controllate	0	
	b) in imprese collegate	0	
	c) in altre partecipazioni	0	

16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immob.	17	74
b) da titoli iscritti nelle immob.	565.581	399.868
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	
d) da proventi diversi dai precedenti	18.642	14.317
17) interessi ed altri oneri finanziari verso:		
a) imprese controllate	0	
b) imprese collegate	0	
c) altri	18.295	69.455
d) interessi su mutui		
TOTALE C) (15+16-17)	565.945	344.804
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	
b) di immob. fin. non partecipazioni	0	
c) di titoli iscritti att.circ. non partecipazioni	0	
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	
b) di immob. fin. non partecipazioni	0	
c) di titoli iscritti att.circ. non partecipazioni	0	
TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)	0	
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20) proventi straordinari:		
a) Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	86.000	0
b) Sopravvenienze att/Insussistenze pass.	66.834	220.363
c) Altri proventi straordinari	129.306	133.330
21) oneri straordinari:		
a) Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	1.956	
b) Sopravvenienze pass/Insussistenze att.	51.124	71.687
c) Altri oneri straordinari	130.735	134.733
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	98.325	147.273
risultato prima delle imposte		309.475
22) imposte sul redditi d'esercizio	295.588	235.223
23) utile o perdita d'esercizio	28.110	74.252

PROSPETTO DEI MOVIMENTI DEL PATRIMONIO NETTO

	Fondo di dotazione	Riserva statutaria	Altre riserve	Utile d'Esercizio	Totale
Valori al 31.12.2013	13.340.425	742.211	89.980	74.252	14.172.616
Adeguamento valore immobili					
Altri movimenti					
Incremento patrimonio immobiliare					
Destinazione del risultato d'esercizio	74.252			- 74.252	
Alle riserve					
Risultato dell'esercizio				+ 28.110	
Valori al 31.12.2014	13.414.677	742.211	89.980	28.110	14.274.979

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2014

Il Collegio dei Revisori, ricevuto dal Consiglio di Amministrazione il bilancio consuntivo dell'esercizio 1° gennaio 2014 - 31 dicembre 2014, dallo stesso approvato nella seduta del 29 aprile 2015, l'ha attentamente esaminato.

La responsabilità della redazione del bilancio compete al Consiglio di Amministrazione, mentre è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sul controllo contabile.

Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione contabile raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire gli elementi ritenuti necessari per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il bilancio dell'esercizio risulta composto dagli Schemi di bilancio e dalla Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione sulla gestione predisposta dal Consiglio d'Amministrazione.

Il bilancio risulta redatto in conformità ai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (in quanto compatibili con la legislazione e le disposizioni regolamentari applicabili avuto riguardo alla natura giuridica dell'Ente) si riassume nei seguenti dati di sintesi:

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE	0
B) IMMOBILIZZAZIONI	31.803.553
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	23.955
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	7.571.128
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	24.208.470
C) ATTIVO CIRCOLANTE	21.700.850

I) RIMANENZE	0
II) CREDITI	16.708.510
III) ATTIVITA' FIN. NON IMM.	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	4.992.339
D) RATEI E RISCONTI	68.398
<hr/>	
TOTALE ATTIVO	53.572.800

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO	14.274.979
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	613.286
C) TFR	1.700.380
D) DEBITI	36.865.373
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	118.782
<hr/>	
TOTALE PASSIVO	53.572.800

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	12.306.755
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	-12.647.327
<hr/>	
DIFF.ZA TRA VALORE E COSTI PRODUZIONE	-340.572
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI	565.945
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.	0

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	98.325
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	323.698
Imposte d'esercizio	-295.588
UTILE DI ESERCIZIO	28.110

La Nota Integrativa fornisce le informazioni previste dalla normativa vigente e tutte quelle indicazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Ente corrispondente alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Si richiama l'attenzione sulle seguenti voci dell'attivo e del passivo:

Immobilizzazioni materiali

Si rileva che al 31/12/2014 il costo storico dei fabbricati rimasti di proprietà ACER, incluse le aree edificate ed edificabili, è pari a € 16.684.061 ed il Fondo ammortamento relativo ai medesimi fabbricati è pari a € 10.466.569.

A tali valori si aggiungono anche immobilizzazioni in corso per € 952.004 relative a immobili in corso di costruzione di proprietà dell'ente. Non risultano invece evidenziati gli interventi in corso relativi ad immobili destinati ad essere trasferiti ai Comuni soci, in quanto il corrispondente valore viene integralmente rettificato da apposito fondo.

Immobilizzazioni finanziarie

Questi investimenti comprendono principalmente

- partecipazioni strettamente riferibili alle finalità dell'Ente per € 6.052.708;
- investimenti in titoli, gestioni patrimoniali, c/c vincolati o polizze a capitalizzazione annua a basso rischio, per un importo complessivo di € 18.154.550.

Quest'ultimo investimento di liquidità rappresenta in particolare un impiego strategico per l'Ente in quanto consente un significativo rendimento di esercizio. Si segnala in merito che, a fronte di una riduzione dell'importo investito, si è registrato nel 2014 un incremento dei rendimenti complessivi rispetto al 2013.

Si precisa infine che una quota notevole di questi titoli, seppure classificati fra le "immobilizzazioni", resta comunque smobilizzabile nel breve periodo in caso di sopravvenute necessità.

Ratei e risconti

Si riferiscono a premi assicurativi, compensi, spese, canoni e ad interessi e sono stati calcolati correttamente in base al principio della competenza economica.

Crediti

I crediti iscritti risultano esigibili e sono iscritti al valore nominale, coincidente con il presunto valore di realizzo. Il Collegio ritiene capiente il fondo rischi stanziato pari ad € 341.297 anche in considerazione del Fondo rischi generico già iscritto al passivo per € 613.286.

Disponibilità liquide

Gli importi iscritti corrispondono al saldo della cassa contanti ed ai saldi dei conti correnti di corrispondenza intrattenuti con le controparti bancarie, comprensivi delle competenze maturate alla chiusura dell'esercizio.

Patrimonio netto

La voce è formata principalmente dal Fondo di dotazione dell'Ente incrementato dagli avanzi di gestione accantonati nei precedenti esercizi, e da altre riserve ex IACP.

Fondi per rischi ed oneri

La voce è formata esclusivamente dal Fondo rischi generico già citato di € 613.286.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale. La voce comprende le quote dei Rimborsi assicurativi e dei contributi regionali per il Sisma del 2012 (saldo al 31/12/2014 di € 5.856.143) in relazione ai quali non sono ancora state sostenute le relative spese di ripristino/costruzione.

La voce comprende inoltre debiti verso fornitori, verso Enti pubblici per finanziamenti, verso l'erario e gli enti previdenziali e assistenziali e debiti verso i Comuni soci relativi ai residui delle concessioni lasciati presso ACER.

TFR

La voce risulta adeguata alle indennità maturate dai dipendenti alla fine dell'esercizio.

Si richiama l'attenzione sulla seguente voce del conto economico:

Proventi e Oneri straordinari

Si rileva che tra gli oneri straordinari sono stati rilevate le spese sostenute per il ripristino di danni causati dal Sisma del 2012 sugli immobili in proprietà (sopravvenienze passive) mentre non sono state rilevate le sopravvenienze attive relative alle corrispondenti quote di contributi regionali che alla data odierna, non essendosi ancora chiusi i lavori, non sono ancora stati rendicontati.

Si rileva un accantonamento al fondo rischi su crediti verso utenti di € 100.000.

Il Collegio dei Revisori attesta che i criteri di valutazione degli elementi patrimoniali, esposti nella nota integrativa, hanno trovato puntuale applicazione nella formazione del bilancio e non si discostano da quelli utilizzati nel precedente esercizio.

Il Collegio dei Revisori dichiara di avere svolto l'attività di controllo e di verifica ad esso demandata anche partecipando alle sedute della Conferenza degli Enti e del Consiglio di Amministrazione e chiedendo incontri di approfondimento con la Società di Revisione e con l'Organo di Vigilanza incaricati dall'Ente. Essendo stato presente a tali riunioni il Collegio ha ottenuto le informazioni sulle operazioni di rilievo economico-finanziario e patrimoniale poste in essere.

Nel corso delle verifiche periodiche sono stati effettuati i controlli sugli adempimenti civilistici, fiscali e contributivi nonché, in generale, sul rispetto delle norme di legge e statutarie.

In particolare il Collegio dei Revisori ha esercitato i compiti di controllo contabile verificando a campione la regolare tenuta della contabilità, la corretta rilevazione contabile dei fatti di gestione, la corrispondenza del bilancio d'esercizio alle scritture contabili di competenza e la conformità del

bilancio alle norme civilistiche che lo disciplinano ed ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile.

Il Collegio ha infatti attivato incontri periodici raccogliendo informazioni dai responsabili delle varie funzioni al fine di vigilare, per quanto di propria competenza:

- sulle scelte volte a mantenere l'assetto organizzativo adeguato alle esigenze operative dell'Ente;
- sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, attingendo informazioni dall'esame di documenti interni, oltre che dalle persone addette.

Ha altresì proceduto alla verifica periodica dei saldi di cassa, riconciliandoli con la contabilità.

Il Collegio attesta inoltre di non avere ricevuto né denunce né esposti e che dai controlli effettuati non sono emerse operazioni in potenziale conflitto d'interesse o manifestamente imprudenti, cioè tali da compromettere l'integrità del patrimonio o estranee alle finalità istituzionali. Il Collegio ha ricevuto dai componenti del Consiglio di Amministrazione una dichiarazione che esclude l'esistenza di operazioni effettuate con parti correlate.

Il Collegio ritiene che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del proprio giudizio professionale.

Il Collegio dei Revisori condivide, nulla avendo da eccepire, le considerazioni formulate dal Consiglio di Amministrazione nel documento di bilancio giudicandole coerenti con le risultanze di bilancio e reputa le stesse idonee a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Ente.

Il Collegio dei Revisori esprime quindi un giudizio positivo, senza riserve, sul bilancio consuntivo dell'esercizio 2014 e formula parere favorevole alla sua approvazione.

Modena, 5 Maggio 2015

Massimiliano Stradi, Presidente

Marina Bai, Sindaco Effettivo

Silvia Migliori, Sindaco Effettivo
