



*Certificata in Sistema di Qualità ISO 9001:2015*

# BILANCIO PREVENTIVO 2026

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



---

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

## Consiglio d'Amministrazione

**Arch. Gaetano Venturelli**  
Presidente

**Ing. Elisa Abati**  
Componente

**Ing. Paolo Ferrari**  
Componente

## Collegio dei Revisori dei Conti

**Rag. Roberto Rizzoli**  
Presidente

**Dott.ssa Antonella Scaglioni**  
Componente

**Rag. Vito Rosati**  
Componente

## Società di Revisione Contabile

**RUSSELL BEDFORD AP S.R.L.**

## Staff dirigenziale

Direttore  
**Dott. Ferruccio Masetti**

Dirigente Tecnico  
**Arch. Grazia Nicolosi**

Dirigente Finanziario  
**Dott.ssa Tecla Marcozzi**

Dirigente Gestionale  
**Ing. Paolo Montorsi**

---

**Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER Modena  
con Delibera n. 104 del 20 novembre 2025  
ha approvato la proposta del Bilancio Preventivo 2026 da presentare per  
Approvazione alla Conferenza degli Enti  
a' sensi art. 11 dello Statuto e dell'art. 45, comma 2 lett. a),  
della Legge Regionale Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24**

**In data 23 Dicembre 2025  
La Conferenza degli Enti ha approvato  
il Bilancio Preventivo 2026**

## INDICE

### RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Pag. 1

■ Aspetti Organizzativi Principali	" 5
- Gestione tematiche Sociali degli Assegnatari	" 5
- Gestione Uffici Relazioni con il Pubblico	" 6
- Gestione dell'ERP: Variazione Requisiti	" 6
- Gestione dell'ERP: Verifica Requisiti	" 6
- Gestione dell'ERP: Contrasto Abusivi	" 7
- Gestione Appalti	" 7
- Gestione Digitale delle Costruzioni (B.I.M.)	" 8
- Gestione Sistemi Informativi	" 9
- Gestione Morosità Assegnatari	" 9
- Contrasto Abusivismo	" 11
- Gestione Condomini e Attività Ispettiva	" 11
- Gestione "Agenzia Casa": attività inerenti alloggi destinati alla "Fascia Intermedia"	" 12
- Criterio guida nella gestione delle varie attività: la Qualità	" 14
■ MANUTENZIONE del PATRIMONIO GESTITO e del PATRIMONIO di PROPRIETÀ: OBIETTIVI e FABBISOGNI	" 16
- Il Contratto di Servizio	" 16
- L'attività manutentiva 2026	" 17
◊ Manutenzione Ordinaria e Criticità Quadro Economico delle Gestioni	" 18
◊ Programmi Regionali Alloggi Sfitti D.G.R. 772/2024 e D.G.R. 1276/2025	" 19
◊ Programma Finanziamento CDP, D.G.R. 1282/2024	" 20
◊ Programma PNRR e PNC	" 21
◊ Piano Casa Ex L.80/2014, D.G.R. 1297/2015	" 22
◊ Programma REPower EU	" 22
◊ Comunità Energetiche da Fonti Rinnovabili – C.E.R.	" 23
◊ Programma Regionale D.G.R. 1564/2025 – recupero e Riutilizzo Patrimonio ERP-ERS mediante Fondi BEI	" 24
◊ Programma Decreto Edifici – Antincendio	" 25
◊ Programma Ricostruzione Sisma	" 25
- Parti Condominali	" 26
- Attività Complementari - Servizi Aggiuntivi	" 26
- Altre Attività collegate alle manutenzioni	" 27
- Il Patrimonio ACER	" 28
- Immobili Ex Demanio	" 28
■ ATTIVITÀ TECNICA di PROGETTAZIONE e REALIZZAZIONE NUOVE COSTRUZIONI	" 29
- Programma Ricostruzione Terremoto	" 29
- Attività tecnica di progettazione e realizzazione	" 29
- Nuove Costruzioni	" 30
- Recupero	" 31
■ Presa In Gestione Di Nuovi Alloggi	" 32
■ Equilibrio Economico - Finanziario	" 33
RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA	" 35
■ Criteri seguiti nella redazione del presente Bilancio Preventivo	" 35
■ Analisi delle Componenti Economiche	" 37
■ Prospetto del Conto Economico Previsionale	" 40
■ Previsioni dei Flussi di Cassa	" 41
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	" 43

## RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

*Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,*

*nel presentarvi le attività previste per il prossimo esercizio e i relativi risvolti economico-finanziari, mi occorre fare alcune premesse:*

Ricordiamo che la politica abitativa resta di competenza degli Stati, ma è influenzata dal quadro legislativo e normativo europeo e che l'accesso a un alloggio adeguato e il diritto all'assistenza sociale e abitativa sono diritti umani fondamentali.

**Tutta l'Europa sta attraversando una grave crisi abitativa**, che non ha solo una dimensione sociale, ma rappresenta anche una sfida economica che aggrava le disuguaglianze esistenti e impedisce ai cittadini di godere appieno dei loro diritti fondamentali.

**L'alloggio è indispensabile per la dignità umana, l'inclusione sociale e la partecipazione economica.**

Il 17% degli europei vive in case che non offrono uno spazio adeguato ed il pilastro europeo dei diritti sociali dispone del potenziale per migliorare la vita delle persone anche attraverso politiche abitative.

Al fine di una reale coesione economica, sociale e territoriale, è necessario monitorare regolarmente i percorsi compiuti con la disponibilità di tutti a studiare tutte le misure necessarie al riguardo, secondo un intento che miri a sostenere le persone, le economie e l'ambiente.

Negli ultimi anni i prezzi delle abitazioni sono aumentati in media del 48%, principalmente a causa di un forte incremento dei prezzi di costruzione, dei tassi dei mutui più elevati, di una diminuzione delle costruzioni e delle ristrutturazioni, che ha limitato l'offerta, di un aumento degli acquisti di immobili come investimento per generare redditi accessori e della mancanza di politiche adeguate nel mercato immobiliare. Tale situazione è stata aggravata da ostacoli burocratici e da investimenti insufficienti in alloggi sociali, a prezzi accessibili, pubblici e senza scopo di lucro ed è ulteriormente peggiorata anche a causa della scarsa pianificazione e progettazione nel settore pubblico.

**L'inaccessibilità economica degli alloggi colpisce una percentuale crescente della popolazione e ha un impatto sproporzionato sulle famiglie a basso e medio reddito.** L'aumento del costo della vita ha aggravato la crisi abitativa ed i costi abitativi hanno superato il 40% del reddito disponibile per il 10,6% delle famiglie.

Le misure adottate dalle autorità pubbliche per affrontare la pressione sono insufficienti soprattutto nell'offrire soluzioni alle persone che lavorano o studiano nelle nostre città.

**Gli investimenti in alloggi pubblici, sociali e senza scopo di lucro dovrebbero essere esclusi dai vincoli di bilancio**, i cambiamenti demografici richiedono che le politiche di coesione diano priorità allo sviluppo di alloggi adeguati ad una popolazione che invecchia ed alle persone con

disabilità, garantendo l'accessibilità e l'inclusività in tutti i programmi abitativi per garantire pari opportunità a tutti i cittadini.

Attualmente non esiste una definizione concordata di "alloggi a prezzi accessibili", la nozione di alloggi a prezzi accessibili è inquadrata come un "*continuum* degli alloggi", che comprende l'edilizia sociale, gli alloggi in affitto a prezzi accessibili e le case di proprietà a prezzi accessibili.

L'accesso ai terreni è un prerequisito fondamentale per lo sviluppo di alloggi a prezzi accessibili e senza scopo di lucro, gli Stati e le autorità locali svolgono un ruolo chiave nella definizione dell'uso del suolo attraverso la pianificazione urbana e strumenti normativi. Pertanto, occorre sviluppare e attuare meccanismi di controllo idonei per garantire che una quota adeguata dei terreni sia riservata a progetti di edilizia abitativa sociale e che tali misure sono fondamentali per contrastare le pressioni speculative e garantire la sostenibilità a lungo termine, l'accessibilità economica e l'inclusività dello sviluppo urbano.

I fondi della politica di coesione dell'UE e gli strumenti di finanziamento della BEI sono fonti molto importanti di investimenti per aumentare l'offerta di alloggi sociali a prezzi accessibili nell'Unione e nelle sue regioni, promuovendo interventi integrati volti a garantire sia una maggiore accessibilità economica degli alloggi sia la coesione sociale.

Gli investimenti della politica di coesione nell'edilizia abitativa dovrebbero basarsi su una valutazione approfondita dei mercati immobiliari al fine di evitare effetti indesiderati, tenendo conto delle esigenze delle famiglie e delle soglie di accessibilità economica, dando priorità ai mezzi di sussistenza dei gruppi sociali più vulnerabili, in particolare, tra l'altro, le persone con disabilità, le persone senza fissa dimora, coloro che vivono in alloggi inadeguati o precari e le persone con esigenze particolari, tra cui donne, giovani e anziani, genitori soli, lavoratori a basso e medio reddito.

**Gli investimenti nell'edilizia abitativa dovrebbero essere accompagnati da un miglioramento delle infrastrutture nei settori della sanità, dell'istruzione, dei servizi pubblici e della connettività.**

I finanziamenti devono sostenere anche soluzioni abitative temporanee per i lavoratori mobili, gli studenti e le giovani famiglie al fine di rafforzare la coesione sociale e incrementare la mobilità economica.

Bisogna sostenere gli enti locali riducendo gli oneri amministrativi, rivedendo i regolamenti in vigore che incidono sui settori dell'edilizia e delle ristrutturazioni e a individuare gli ostacoli legati, tra l'altro, alle norme in materia di appalti pubblici e aiuti di Stato che ritardano i progetti finanziati.

Suggeriamo di includere, nella revisione dei regolamenti, nuovi obiettivi specifici e flessibili in materia di edilizia pubblica, sociale, a prezzi accessibili, allo scopo di finanziare misure volte a fronteggiare la carenza di alloggi, migliorarne la qualità e la sostenibilità, ridurre i costi energetici, in particolare per le famiglie a basso reddito composte in ampia misura da persone disoccupate, da un solo

genitore, da donne e locatari soli, e far sì che tutti i cittadini abbiano accesso ad alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili.

Questi obiettivi specifici devono essere attuati in stretta collaborazione con gli enti regionali e locali delle aree in cui sono realizzati gli investimenti, garantendone la conformità con le strategie di sviluppo territoriale sostenibile.

Insistiamo nel sottolineare la necessità di definire norme vincolanti in materia di accessibilità e una progettazione universale per tutti i progetti di edilizia abitativa, in linea con la Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità e di accordare la priorità agli investimenti negli adeguamenti degli alloggi, nelle tecnologie assistive intelligenti e nelle ristrutturazioni che rendono possibile una vita indipendente.

Riteniamo che dovrebbe essere creato un quadro giuridico che consenta alle amministrazioni pubbliche, ai fornitori di alloggi sociali e ad altri enti senza scopo di lucro di continuare a detenere la proprietà o, se del caso, la gestione delle abitazioni che beneficiano di fondi pubblici.

La giunta regionale, già nel settembre 2025, nel presentare il proprio documento pertinente le manifestazioni di interesse attese per il recupero ed del patrimonio ERP ed ERS, ribadiva che l'abitazione rappresenta un bene primario fondamentale per la vita di una persona, assicurando il soddisfacimento di bisogni fondamentali, strettamente connessi con la funzione di protezione, il lavoro, la cura degli anziani, la crescita e l'educazione dei figli, l'instaurazione di rapporti sociali e lo sviluppo di comunità coese.

La Regione, inoltre, prendendo atto del fatto che, negli ultimi anni, l'accesso alla casa è diventato una questione cruciale, al pari di quella demografica ed occupazionale, per la capacità di concorrere alla crescita economica e alla sostenibilità sociale dell'Emilia-Romagna, individuava il diritto alla casa quale parte centrale del modello di benessere abitativo regionale, da cui derivava la necessità di dare risposte a una povertà abitativa che colpisce le fasce più esposte della popolazione.

**È prioritario promuovere il recupero del patrimonio abitativo pubblico** non utilizzato per renderlo subito disponibile e riqualificare il patrimonio ERP esistente con particolare attenzione ai requisiti già richiamati più volte, di risparmio energetico, di sicurezza sismica e accessibilità.

Gli alloggi interessati potranno essere esclusi dalla normativa di ERP per il periodo di attuazione del piano finanziario e destinati alla locazione a un canone determinato in base ai costi di investimento e di gestione dell'intervento.

Inoltre la Regione sta valutando la possibilità di aprire una linea di credito con soggetti finanziatori istituzionali che forniscono somme a sostegno dell'innovazione nel settore delle abitazioni a prezzi accessibili e investono nell'efficienza energetica incoerenza con gli obiettivi dell'UE.

Si delinea un piano di interventi, finanziato tramite risorse regionali e l'accensione di un mutuo, per la riqualificazione del patrimonio ERP finalizzato ad "azzerare" gli alloggi pubblici attualmente sfitti, perché bisognosi di interventi di ristrutturazione, da assegnare rapidamente a lavoratrici e lavoratori

a reddito medio-basso attraverso una manovra coordinata tra Regione, Comuni e ACER che punti a recuperare immobili inutilizzati per destinarli ad alloggi in locazione a canone calmierato mediamente intorno ai 350/400 euro mensili.

Si sta procedendo ad individuare gli alloggi ERP sfitti e non utilizzabili per motivi manutentivi che non possono essere recuperati con le risorse normalmente disponibili e che, invece, una volta recuperati, possono essere facilmente locati a famiglie e lavoratori a canoni calmierati.

**Le previsioni per l'anno 2026**, illustrate di seguito in modo analitico, pur tenendo conto delle numerose difficoltà menzionate ci portano ad attendere con fiducia un risultato della gestione positivo per l'esercizio in esame, con avanzo pressoché simbolico stimato in circa **Euro 6.500** (al netto degli oneri fiscali di pertinenza).

Ricordiamo che, come di consueto, il Bilancio Preventivo in esame:

- è stato predisposto in conformità all'art. 11 dello Statuto ed all'Art. 3 del Regolamento di Contabilità vigente;
- viene accompagnato da una Relazione Tecnico-Amministrativa e dalla Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti.

## Aspetti Organizzativi Principali

### Gestione tematiche Sociali degli Assegnatari

Nel contratto di servizio 2024-2028, un argomento oggetto di attenzione e di implementazione dei contenuti è la Gestione Sociale. In conseguenza all'aumento delle attività richiesto nelle convenzioni, e dell'aumento della complessità relazionale, nonché dell'impoverimento del tessuto sociale generale (dentro e fuori gli alloggi di E.R.P.) e alla crescita dell'aggressività sociale, l'Ufficio Gestione Sociale di ACER Modena è stato profondamente riorganizzato e potenziato, raddoppiando il numero degli operatori impiegati.

La Gestione Sociale nell'E.R.P. si rivolge a tutti coloro che, a vario livello, vivono una condizione di disagio legata all'ambito abitativo e che sono portatori di fragilità di varia natura (sociali, economiche, psichiatriche, geriatriche, nonché le dipendenze patologiche), rivelandosi di grande utilità anche per le persone che vivono condizioni di isolamento sociale e/o di mancata integrazione culturale. Questa attività concorre a riconoscere, affermare e rafforzare gli effetti positivi della convivenza, del buon vicinato tra condòmini.

Nondimeno, la complessità sociale che ACER incontra all'interno dei suoi alloggi non può essere affrontata, e sicuramente non risolta, in maniera autonoma.

Con il suo servizio di Gestione Sociale, ACER Modena ha reso il "fare rete" un dato consolidato e indispensabile per affrontare positivamente le problematicità relazionali dei propri assegnatari.

La collaborazione con i Servizi Sociali Territoriali, con i Servizi dell'Ausl e talvolta con la Polizia Municipale è un elemento fondamentale del suo operare, così come il rapporto strutturale con "Punto d'Accordo" (Centro Mediazione Conflitti del Comune di Modena) e con tutte le agenzie che si occupano a vario titolo di sociale.

Questo aspetto è indispensabile per affrontare con efficacia le criticità degli assegnatari non solo nei contesti relazionali condominiali e nella conduzione dell'alloggio, ma anche nei confronti dell'azienda stessa.

### Le attività dell'ufficio Gestione Sociale consistono in:

- Raccolta delle segnalazioni riguardo difficoltà, conflitti e rivendicazioni degli utenti, nell'ambito degli alloggi e degli edifici con appartamenti E.R.P.;
- Visite domiciliari, appuntamenti in sede e incontri presso gli uffici comunali con gli/le assegnatari/e interessati/e;
- Rapporti con i Servizi Territoriali ed altri Enti;
- Affiancamento alle assemblee condominiali più complesse di Gestione Diretta ACER;
- Accompagnamento all'Abitare: attività che ha riguardato dal 2016 quasi 800 assegnatari e che da ottobre 2024 è esteso a tutti i comuni della provincia. L'attività è finalizzata a informare l'utenza riguardo ai Regolamenti comunali di E.R.P., incoraggiando la partecipazione attiva alla vita condominiale e l'autodeterminazione degli inquilini, favorendo la consapevolezza del valore del bene pubblico loro assegnato e l'importanza di averne cura;
- Mediazione dei conflitti: L'attività di Mediazione Sociale, che continua a essere una parte del lavoro complessivo della Gestione Sociale, non si configura come un intervento solamente nei conflitti, che già si esprimono, ma come l'attuazione di azioni positive finalizzate a favorire le relazioni di buona convivenza e il benessere generale degli assegnatari. L'aumento delle situazioni conflittuali fra "vicini" sta portando all'evoluzione del servizio di Gestione Sociale che, anche attraverso la collaborazione con gli altri operatori sociali e culturali attivi sul territorio, è costantemente alla ricerca di modalità di azione innovative per favorire il miglioramento delle Relazioni tra gli inquilini nonché la tutela degli edifici ERP. A questi fini ACER Modena pone particolare attenzione al rapporto con gli utenti/inquilini e, negli anni, si è posta sempre di più l'obiettivo di favorire l'accesso alle informazioni e l'accompagnamento al corretto uso dell'alloggio

assegnato, con la consapevolezza del valore del bene pubblico avuto in uso, al fine di limitare le situazioni di conflittualità tipiche dei condomini.

### **Gestione Uffici Relazioni con il Pubblico**

ACER gestisce in maniera ormai consolidata 9 sportelli (URP) decentrati nei Comuni di Mirandola, Sassuolo, Carpi, Castelfranco, Savignano S.P., Pavullo, Maranello, Formigine, Fiorano.

Nella sede di Modena è attivo lo sportello tematico degli uffici che hanno attinenza con il pubblico (Contratti, Manutenzione, Canone, Condomini e Legale) al quale si accede su appuntamento.

Sono ormai modelli consolidati sia la prenotazione online sia il ricevimento telefonico dedicato, con giornate e orari fissi comunicati agli assegnatari tramite il sito Internet, che è stato recentemente rinnovato e che verrà ulteriormente implementato. Vi è poi il periodico *AbitareOggi*, inviato a ciascun inquilino ogni 6 mesi.

Questo sistema ha consentito una maggiore prontezza di risposta alle esigenze dell'utenza e una maggiore semplificazione nella gestione delle pratiche.

### **Gestione dell'ERP: Variazione Requisiti**

Come previsto dalla normativa vigente, con decorrenza 1° ottobre 2025 la Regione Emilia-Romagna ha proceduto all'aggiornamento triennale dei limiti di ISEE e patrimonio mobiliare, relativamente alle fasce dell'Accesso e della Permanenza, sulla base dell'inflazione rilevata dall'ISTAT nella misura del 16%.

Conseguentemente, i nuovi limiti per l'Accesso all'ERP risultano pari a €. 20.217,01 per l'ISEE e a €. 41.249,60 per il patrimonio mobiliare. Per la Permanenza nell'ERP tali limiti sono stati fissati, rispettivamente, ad €. 28.304,30 e ad €. 57.749,44.

**Contestualmente, la stessa Regione ha introdotto un aumento, pari al 7,5%, del costo di locazione per mq da applicare sul valore oggettivo degli alloggi ERP.**

In termini economici, quanto ai canoni di locazione, entrambe le misure incidono sul canone di locazione dei nuclei collocati nelle fasce di Accesso, Permanenza, Decadenza, nonché sui nuclei che hanno omesso la presentazione dell'attestazione ISEE.

Sempre dal 1° ottobre, come peraltro ogni anno dal 2017, avviene il ricalcolo generale dei canoni ERP, con utilizzo delle attestazioni ISEE dell'anno 2025, sulla scorta delle quali si rileva che le modifiche dei limiti di ISEE e patrimonio delle fasce di Accesso e Permanenza hanno comportato l'iniziale slittamento di 288 nuclei da Permanenza ad Accesso, e di 91 nuclei da Decadenza a Permanenza. Complessivamente i nuclei che, sempre dal 1° ottobre 2025, hanno un canone calcolato secondo i parametri oggettivi soggetti al citato incremento del 7,5% sono 3.038.

Occorre tuttavia evidenziare che, da parte dei Comuni della nostra provincia, col supporto tecnico di ACER, sono in corso analisi e valutazioni inerenti l'eventualità di apportare ulteriori correttivi: solo a seguito della scelta e applicazione degli stessi sarà possibile determinarne gli effetti complessivi.

### **Gestione dell'ERP: Verifica Requisiti**

L'innalzamento dei limiti di Permanenza ha comportato la possibilità di conservare l'alloggio pubblico per 91 nuclei, che si sarebbero trovati in regime di decadenza con i limiti precedenti. Nel mese di ottobre, in base all'ISEE-2025, rimane un iniziale gruppo di circa 70 nuclei per i quali verranno attivate da parte di ACER le segnalazioni ai Comuni, finalizzate ad attivare le procedure di decadenza di cui all'art. 30 della legge Regionale.

Sotto il profilo della regolarità dell'ISEE, ad ottobre 2025 risultano 46 posizioni recanti annotazioni dell'Agenzia delle Entrate, inerenti possibili irregolarità, nei confronti delle quali si procederà con opportuni controlli:

- ricorrendo direttamente all'Agenzia delle Entrate quando si tratti di incongruenze sul reddito;
- richiedendo la relativa documentazione bancaria agli Assegnatari, quando si tratti di difformità sul patrimonio mobiliare.

Ulteriori verifiche riguardano le modifiche dei nuclei familiari, che intervengono nel corso dell'anno, attraverso l'incrocio dei dati anagrafici e catastali, nonché verifiche a campione (circa 100 nuclei all'anno) sul possesso di immobili.

### **Gestione dell'ERP: Contrasto Abusivi**

ACER può venire a conoscenza della presenza di persone estranee al nucleo assegnatario in modi diversi: direttamente dall'ISEE o da comunicazioni degli uffici anagrafe, segnalazioni provenienti da condòmini o amministratori condominiali. In prima battuta, occorre valutare se vi sono le condizioni per regolarizzare, le posizioni riscontrate, applicando le regole vigenti; in mancanza delle quali si procede alle diffide e all'allontanamento.

Si fa ricorso anche ai sopralluoghi presso i fabbricati, fermo restando, è bene rimarcarlo, che il personale di ACER, ovviamente, non rientra tra le Forze dell'Ordine e non ha poteri di polizia e pertanto non è e non può essere tenuto ad intervenire ove possano configurarsi fattispecie criminose.

### **Gestione Appalti**

Il nuovo codice dei contratti pubblici D.Lgs. 36/2023, pur essendo stato emanato da oltre due anni, soltanto più recentemente ha iniziato ad apportare novità nella gestione delle procedure di gara ed affidamento di contratti pubblici; ciò in quanto in una prima fase ha confermato le discipline previgenti del D. Lgs. 50/2016 e del D. Lgs. 163/2006; Successivamente è entrato in vigore l'obbligo, dal 1° gennaio 2024, dell'impiego di piattaforme digitali certificate per lo svolgimento delle procedure, da utilizzare in tutte le fasi del contratto, dalla programmazione all'esecuzione.

Queste piattaforme digitali in un primo momento hanno avuto grosse problematiche di funzionamento, e le funzioni svolgibili attraverso le stesse erano limitate alle sole procedure di gara ed all'interoperabilità col portale PCP (Piattaforma dei Contratti Pubblici) di ANAC per la generazione del Codice Identificativo di Gara (CIG); man mano, sono poi state risolte le problematiche di funzionamento, e sono anche state sviluppate nuove funzionalità relative alla verifica del possesso dei requisiti da parte degli Operatori Economici mediante interoperabilità con la piattaforma FVOE (Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico) di ANAC, e relative alla rendicontazione del ciclo vita dei contratti. Queste piattaforme trasmettono poi in tempo reale i dati raccolti alla Banca Dati Contratti Pubblici di ANAC per la pubblicazione ai fini della trasparenza e per gli obblighi di pubblicità legale.

L'introduzione dell'obbligo di impiego di piattaforme digitali certificate ha avuto riflessi pesanti sull'attività aziendale, in quanto nel primo periodo in cui, oltre alle difficoltà di apprendimento del funzionamento delle piattaforme le stesse avevano problematiche di funzionamento, comportando, purtroppo, un notevole rallentamento dell'attività; in seguito si è comunque reso necessario rivedere le procedure ed apportare le necessarie modifiche; queste piattaforme sono poi anch'esse in continua evoluzione/aggiornamento.

to per cui si è resa necessaria la specializzazione del personale dedicato a tali attività, ed anche la differenziazione per tipologia di attività.

Per fare fronte all'obbligo introdotto si è anche reso necessario organizzare attività di formazione interna, nonché la partecipazione a seminari e convegni; si è inoltre resa necessaria la sottoscrizione di un servizio di consulenza/help desk on line nell'impiego delle piattaforme.

Altro obiettivo rilevante attiene alla qualificazione di Acer come Stazione Appaltante.

Ai fini della qualificazione per l'esecuzione dei contratti i livelli di qualificazione attuali sono quindi i medesimi:

- Livello Avanzato L1: senza limite di importo per lavori per soli 12 mesi ai sensi della clausola di cui all'articolo 11 comma 4 Allegato II.4 del codice;
- Livello Base SF3: fino a 750 mila euro per servizi forniture con durata biennale.

Al fine di mantenere e incrementare i livelli di qualificazione della stazione appaltante, in particolare per la qualificazione relativa ai lavori di importo illimitato, indispensabile per lo svolgimento delle attività correnti di ACER, risulta imprescindibile programmare azioni di organizzazione e gestione delle attività, attinenti:

- a) la formazione specifica del personale;
- b) l'incremento quantitativo di personale stabilmente dedicato come richiesto dal codice, mediante la trasformazione dei rapporti di lavoro somministrato (non riconosciuti ai fini del punteggio) in rapporti di lavoro a tempo indeterminato;
- c) il presidio delle attività di rendicontazione del ciclo vita dei contratti.

### **Gestione Digitale delle Costruzioni (B.I.M.)**

L'allegato I.9, articolo 1, comma 2 lettera a, del D. Lgs. 36/2023, prevede, a far data dallo scorso 1° gennaio 2025, l'adozione di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni, da utilizzare per l'affidamento e l'esecuzione dei contratti pubblici di lavori, di importo superiore a due milioni di Euro per interventi di nuove costruzioni e su costruzioni esistenti (escluse le manutenzioni ordinarie e straordinarie) cosiddetto B.I.M. (Building Information Modeling).

La gestione informativa digitale delle costruzioni, come da norma internazionale **UNI EN ISO 19650 (UNI 11337 Italia)**, che descrive i concetti e i principi del "Building Information Modeling" (BIM), rappresentati dalla produzione, elaborazione, scambio, registrazione, aggiornamento e organizzazione delle informazioni dell'opera, per tutti gli attori interessati e per il suo intero ciclo di vita, dalla pianificazione, progettazione, verifica e validazione fino alla fine del ciclo di vita (dismissione), passando attraverso le procedure di affidamento, la realizzazione dell' opera, la manutenzione, riparazione e ristrutturazione, la gestione amministrativa, tecnica e patrimoniale.

Tutte le informazioni dell'opera da realizzare (nuova o in ristrutturazione), per tutte le fasi dell'intero ciclo di vita, devono essere prodotte, modificate, integrate, usate e archiviate attraverso l'uso di sistemi di gestione informativa; queste informazioni devono essere prodotte, secondo diversi livelli, ruoli, funzioni, esigenze e responsabilità, dai vari soggetti interessati (progettisti, imprese, manutentori, ...), devono essere rese accessibili a tutti coloro che hanno necessità di utilizzarle e devono essere archiviate in un "ambiente di condivisione dei dati (ACDat o CDE)" su server aziendale e/o in cloud.

La stazione appaltante deve indicare e descrivere, in un "atto di organizzazione", l'intero processo aziendale di gestione e di controllo di tutte le fasi relative ad ogni intervento edilizio (progettazione, realizzazione, gestione tecnico-amministrativa); a tale scopo deve attuare, definendone anche i tempi di attuazione, un piano di formazione specifica del personale atto ad individuare, sulla base di ruoli, funzioni e responsabilità, una serie di figure tecniche (BIM Specialist, BIM Coordinator, BIM Manager, CDE/ACDat Manager); essa deve altresì definire, indicandone anche i tempi di attuazione, un piano di acquisizione degli strumenti software ed hardware necessari per operare in BIM e per realizzare l' ambiente di condivisione dei dati (ACDat o CDE).

Pertanto ai fini dell'adozione del B.I.M. (Building Information Modeling), ACER Modena ha avviato un percorso, che continuerà anche nel 2026, avvalendovi di consulenti qualificati, verranno svolte diverse attività al fine di dotare il personale tecnico dedicato di adeguata formazione.

### **Gestione Sistemi Informativi**

In un Ente, l'infrastruttura informatica rappresenta un pilastro fondamentale per garantire il corretto svolgimento dell'attività lavorativa, la sicurezza e la continuità dei servizi offerti. La gestione di dati sensibili, l'erogazione di servizi digitali e la comunicazione interna ed esterna dipendono fortemente dalla stabilità e dall'affidabilità dei sistemi hardware e software. Per questo motivo, è essenziale mantenere attivi contratti di assistenza tecnica che coprano entrambe le componenti: l'hardware, per assicurare il funzionamento fisico delle apparecchiature, e il software, per garantire aggiornamenti, sicurezza e supporto operativo.

Acer utilizza anche servizi offerti direttamente in rete (modulistica online, agenda degli appuntamenti, portale delle bollette...) senza la necessità di installare applicativi locali, questo garantisce una maggiore accessibilità, semplifica l'interazione tra cittadini ed ente e in alcuni casi riduce i costi di gestione.

Prosegue l'attività necessaria per individuare un software con cui **sostituire il gestionale “Abitare”**, ormai obsoleto; la ricerca del software mediante manifestazione di interesse, ha dato esito negativo; nel rispetto della normativa si è intrapresa la strada della ricerca di soluzioni sul mercato.

Si è conclusa l'attività finalizzata alla realizzazione di un **nuovo sito aziendale**, conforme alla normativa vigente in ambito di trasparenza e di accessibilità; questo tuttavia richiederà costi di aggiornamento, mantenimento e gestione maggiori rispetto ai precedenti.

La necessità di ottemperare ad **obblighi di legge, per le stazioni appaltanti** e gli enti concedenti, di adottare metodi e strumenti di gestione informativa digitale nelle costruzioni e manutenzioni (metodologia BIM) richiede di procedere con l'attivazione di abbonamenti annuali a software per progettazione 2d, 3d, di collaborazione e controllo.

Inizia nuovamente l'attività di sostituzione delle postazioni che risultano obsolete a causa di sistemi operativi non più supportati.

Per migliorare il **livello di sicurezza aziendale** è in valutazione l'attivazione di un servizio di monitoraggio continuativo delle attività svolte sulle postazioni aziendali; prosegue la formazione continuativa e capillare a tutti i dipendenti in ambito di sicurezza e privacy.

Considerati i consolidati problemi di **archiviazione di file e filmati**, si rende necessario valutare l'acquisizione di spazio in “*cloud*” dove archiviare alcune tipologie di dati, per questo servizio si procederà alla valutazione di quanto proposto da Lepida.

Per terminare il percorso iniziato con l'acquisto del nuovo **centralino telefonico**, è prevista la sostituzione degli *switch* di rete in sala CED per permettere il completo utilizzo della tecnologia “*VOIP*” (*Voice Over Internet Protocol*), è una tecnologia che permette di effettuare chiamate vocali attraverso una connessione Internet, invece di una linea telefonica tradizionale.

Verrà, inoltre, completato il percorso di efficientamento digitale con la previsione della completa digitalizzazione degli atti e del protocollo aziendale.

### **Gestione Morosità Assegnatari**

#### **A) ATTIVITA' STRAGIUDIZIALE**

Trattasi di recupero della morosità degli assegnatari dei servizi abitativi pubblici **tramite “accordi”** con lo scopo di rendere le misure contenute sempre più efficaci e, nel contempo, sostenibili da parte

degli utenti poiché, purtroppo sempre più inquilini, manifestano difficoltà al pagamento del canone e degli oneri accessori.

L'accordo per il recupero della morosità è rivolto a tutti gli inquilini che abbiano maturato una morosità nel pagamento della locazione sociale, per ridurla tramite piani di rientro o per richiedere il riconoscimento della condizione di incapacità di pagamento.

Al fine di contrastare la morosità, in maniera incisiva, vengono analizzate le motivazioni che spingono gli utenti a non corrispondere il canone di locazione e gli oneri accessori fatturati, e vengono attuate delle azioni differenti a seconda che venga accertata l'effettiva incapacità di pagamento del nucleo (morosità cosiddetta incolpevole) o meno (morosità cosiddetta colpevole).

Per la valutazione delle domande di incapacità di pagamento, l'Azienda verifica, tramite un lavoro scrupoloso, per ciascun nucleo familiare i dati patrimoniali e reddituali presenti nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio e dell'Inps (per quanto concerne gli ISEE).

Purtroppo, gli ultimi anni sono stati segnati da una serie di eventi che hanno determinato un sempre più crescente impoverimento, non solo delle fasce più deboli. Questo ha prodotto una maggiore difficoltà nel pagamento del canone e degli oneri accessori; diventa sempre più importante, dunque, il continuo monitoraggio delle posizioni debitorie, per aumentare il numero dei piani di rientro ed intercettare la morosità di nuova formazione per attivare con tempestività le procedure di recupero. In caso di mancati pagamenti, non determinati da situazioni di fragilità sociale, ma da volontarietà dell'utenza, vengono concordati con gli inquilini piani di rientro sostenibili.

Operativamente: vengono effettuati durante l'anno circa 4 invii massivi di solleciti agli utenti quando questi superano le tre bollette/fatture non pagate, inoltre vengono verificati e sollecitati anche gli utenti che hanno meno di tre bolle morose (queste ultime con cadenza semestrale).

Grandissima importanza ha il contatto telefonico e il ricevimento presso l'URP, attraverso i quali gli addetti dell'ufficio legale cercano di confrontarsi con gli utenti, così da tentare di risolvere in modo bonario le situazioni.

Vengono fatti report ai Comuni ove si evidenziano le posizioni di morosità e viene relazionato ogni caso singolo (contatti telefonici, confronti diretti presso gli sportelli URP dell'Acer, confronti con eventuali amministratori di sostegno o legali). In molti casi si fanno anche incontri periodici in presenza o da remoto con i referenti dei Comuni.

I report/incontri di cui sopra hanno la finalità di condividere con i Comuni le operazioni da svolgere tenuto conto della particolarità socio-economica di ogni nucleo familiare.

Nel corso del **1° semestre 2025** sono stati inviati n. 292 solleciti (ciascun sollecito può comportare l'invio di più raccomandate, in funzione del numero dei soggetti obbligati e dei relativi indirizzi di residenza, anche nei casi in cui risultino all'Ester), n. 22 piani di rateizzo del debito, n. 11 delibere di messe a perdita crediti per un valore di €.142.425,59.

#### **B) ATTIVITA' GIUDIZIALE**

Dopo il difficoltoso biennio 2020-2021 in cui attività e risultati hanno risentito della emergenza epidemiologica da covid-19, dal 2022 le attività giudiziali, hanno fatto registrare una costante e progressiva ripresa. Oltre ad avviare o proseguire le iniziative giudiziali su pratiche legali già pendenti, in questi anni è stata intrapresa una consistente attività di recupero forzoso della morosità. Nel primo semestre 2025 sono stati emessi 21 decreti Inguntivi per un valore di crediti sospesi pari ad €.113.486,73.

La proiezione sull'anno 2026 degli esiti delle attività concernenti il recupero giudiziale della morosità,

secondo tempistiche controllate e stringenti, induce a prospettare una significativa ripresa degli incassi sulla morosità consolidata. È stato possibile riscontrare, infatti, in concreto, che una gestione puntuale e sollecita delle diverse fasi in cui si articola il recupero giudiziale della morosità, oltre a ridurre, naturalmente, i tempi, produce effetti maggiormente incisivi sull'utenza morosa colpevole.

Per quanto riguarda “gli usciti”, cioè coloro che non occupano più alloggi gestiti da ACER, sia l’attività stragiudiziale che giudiziale è molto più onerosa in termini di tempi. Occorre, infatti, effettuare delle ricerche al fine di individuare la nuova residenza/recapito, mediante richieste agli Uffici Anagrafe di riferimento.

In occasione del Tavolo Provinciale per le Politiche abitative del 7 novembre 2025 è stato illustrato il progetto con il quale l’Azienda intende avviare un percorso sperimentale di riduzione dei crediti vetusti ed inesigibili in collaborazione con tutti i Comuni del territorio. Tale progetto, di durata pluriennale, è finalizzato ad introdurre modalità nuove e più efficaci di gestione dei crediti vetusti e di quelli inesigibili.

### **Contrasto Abusivismo**

A seguito del buon esito della sperimentazione effettuata nel Comune di Modena, nel corso del 2026 verrà estesa ad altri territori la collaborazione con la Polizia Locale per l’attività di controlli straordinari delle parti comuni degli edifici ERP e di specifiche situazioni, segnalate dagli utenti, dagli amministratori di condominio e dalle Amministrazioni comunali, di occupazione abusiva e, comunque, di uso non corretto o improprio del patrimonio pubblico abitativo.

### **Gestione Condomini e Attività Ispettiva**

ACER ha in gestione condominiale **diretta n.128 edifici**, rappresentanti altrettanti Condomini comprendenti **n.1.969 appartamenti**. La gestione condominiale riguarda le attività connesse all’approvvigionamento di servizi e beni per il corretto funzionamento degli Immobili.

Dove non vi è “gestione diretta”, quindi con amministratore di condominio ACER: partecipiamo alle assemblee condominiali nei condomini, verifichiamo i bilanci che ci vengono inviati dagli amministratori esterni ed i riparti spese; i condomini **con amministratori esterni (bilanci da controllare) sono n.558**,

Su tutti, vengono poi liquidati per conto della proprietà gli insoluti e gli sfitti, nonché le quote di spese di competenza della proprietà.

ACER monitora, inoltre, gli edifici in autogestione condominiale, secondo quanto previsto dalla LR 24/2001, assicurando alle/ai presidenti di autogestione il supporto necessario alla tenuta dei conti e dei rapporti condominali; i **condomini in autogestione sono n.95**.

Oltre alla parte di gestione amministrativo-contabile, ACER svolge attività di controllo (Ispettive) quali:

- a) Verifica parti comuni: sopralluoghi per la verifica del corretto utilizzo delle parti comuni: ove si verifichino irregolarità (es. deposito oggetti più o meno ingombranti) si interviene con richiami e se necessario, per la “fragilità” dell’utenza di riferimento, l’attività viene svolta congiuntamente ai colleghi della mediazione sociale. Ove non si riesca a far sì che provvedano i vari condòmini si procede all’invio di impresa specializzata, alla sanificazione e smaltimento di quanto indebitamente depositato addebitando le spese conseguenti sul canone di affitto (del responsabile accertato e, nei casi in cui non si riesca a risalire per mancanza di collaborazione da parte degli inquilini con addebito a tutti pro-quota);

- b) Verifiche abbandono alloggio: sopralluogo, verifica consumi utenze, interviste ai vicini di casa e, se necessario, all'amministratore del fabbricato, al fine di definire e delineare con precisione presenze ed assenze all'interno dell'alloggio oggetto di ispezione, solitamente a seguito segnalazioni;
- c) Abbandono automezzi: I veicoli in stato di abbandono, da considerarsi al pari di rifiuti, devono essere correttamente smaltiti, cosicché non inquinino o siano fonte di pericolo per la salute dei cittadini. Inoltre rappresentano un'occupazione di spazi condominiali. Il servizio permette di garantire maggior sicurezza nelle aree che sono oggetto di continui controlli da parte di ACER e della Polizia Locale; operativamente: viene effettuato un sopralluogo, effettuate verifiche ed accertamento presso ACI e segnalazioni tramite *Rifedeur* alla Polizia Locale del Comune interessato. Seguono poi: contestazione e supporto al proprietario del veicolo al fine della demolizione.
- d) Vengono poi svolte **attività di controllo straordinario in collaborazione con Oipa Italia Odv** (Organizzazione Internazionale Protezione Animali nucleo Guardie eco-zoofile di Modena – Organizzazione di Volontariato): in seguito all'accordo di collaborazione stipulato a dicembre 2021 tra Acer Modena e Oipa Italia, sono stati effettuati diversi sopralluoghi negli alloggi ERP, a iniziare dal 2022, al fine di verificare il benessere degli animali d'affezione nonché la corretta gestione degli stessi.

Al momento del controllo viene richiesta per i cani, l'iscrizione all'anagrafe canina (obbligatoria per legge), la modalità di custodia e di conduzione all'esterno e le abitudini nonché la gestione durante la giornata; per i gatti, invece, non è obbligatorio il microchip quindi viene chiesta la gestione durante la giornata.

Nei casi in cui viene riscontrato un maltrattamento e quindi si ravvisa una gestione assolutamente scorretta senza tenere conto del benessere psicofisico dell'animale, se non si riesce ad ottenere una cessione volontaria dell'animale, anche temporanea, si procede con il sequestro.

Nell'ultimo triennio abbiamo avuto una media, di interventi per maltrattamenti di animali, di circa 10 casi l'anno ma già nei primi 9 mesi del 2025 abbiamo seguito oltre 20 interventi e prevediamo che nel 2026, purtroppo, i numeri saranno destinati a salire.

#### **Gestione “Agenzia Casa”: attività inerenti alloggi destinati alla “Fascia Intermedia”**

Trattasi delle attività inerenti i progetti di Agenzia Casa c.d.: Alloggi in Garanzia (AiG), Patto per la Casa Emilia-Romagna (PPC), Affitto Casa Garantito (ACG): attività svolte ad integrazione dei contratti di servizio, con diverse tipologie di accordi (convenzioni), cui viene comunque rivolta un'attenzione non solo di tipo gestionale-amministrativo ma anche con rapporti diretti di mediazione nei confronti dei nuclei più fragili.

Il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà dei Comuni e delle Unioni assorbe solo una piccola percentuale degli aventi diritto, e nello specifico, i nuclei che si trovano in condizioni socio-economiche particolarmente disagiate. Detto Patrimonio non riesce a soddisfare la “domanda di alloggio” proveniente da nuclei a basso reddito che difficilmente trovano soluzione abitative sul libero mercato. I contributi erogati dalle Unioni/Comuni, a sostegno del pagamento del canone di locazione, non sono sufficienti a sostenere gli inquilini impoveriti dalla crisi economica. Per questo è necessario stimolare i proprietari di appartamenti sfitti presenti sul territorio, affinché questi vengano posti in locazione in favore di una funzione della proprietà improntata anche a scopi socialmente utili, offrendo agli stessi forme di tutela in merito ai rischi connessi alla selezione degli affittuari, con particolare riferimento al rischio di morosità ed ai rischi connessi al mancato rilascio dell'alloggio al termine della locazione.

La formula di AiG (ed anche di ACG, ora in chiusura) consente ad ampie categorie di cittadini di poter accedere al mercato immobiliare privato attraverso la garanzia del soggetto pubblico nei confronti dei proprietari, introducendo eventuali forme di supporto economico ed incoraggiando la stipula di contratti di locazione a canone concordato o comunque ridotto rispetto ai valori comuni di mercato.

Tra i servizi volti a soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie, è prevista, l'Agenzia per la Locazione, intervento di spettanza dei Comuni i quali si avvalgono di Acer.

I principali progetti sono:

- ▶ Alloggi in Garanzia (AiG) rivolto essenzialmente a nuclei familiari con forti problematiche economiche, di integrazione sociale o anche di emergenza abitativa contingente;
- ▶ Affitto Casa Garantito (ACG) rivolto ad una utenza di famiglie in grado di provvedere con buon grado di autonomia alla conduzione e ai costi di un'equa locazione. Questo progetto è cessato nel dicembre 2023, e prosegue nella gestione dei contratti in essere fino scadenza garanzie (2032);
- ▶ Patto per la casa Emilia-Romagna: progetto regionale approvato con Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 960 del 12/06/2023, rivolto ad un'utenza in grado di provvedere autonomamente (o con sostegno mirato) al pagamento della locazione, ma con difficoltà a reperire alloggi sul mercato. Il progetto tende ad incentivare i proprietari nell'attivare locazioni a canone concordato attraverso contributi per la sistemazione dell'immobile e garanzie in corso di locazione.

In Alloggi in Garanzia, ACER Modena acquisisce in locazione diretta alloggi reperiti sul mercato, da mettere a disposizione di nuclei familiari individuati dai Servizi Sociali del Comune e dell'Unione con contratti di sub locazione o concessioni d'uso. Le attività contrattuali dello strumento AiG sono svolte da ACER Modena in nome proprio e per conto dell'Unione/Comuni.

Nel progetto Affitto Casa Garantito (attualmente cessato per la ricerca di nuovi alloggi e la relativa attività tecnica e contrattualistica), Acer funge da intermediario tra inquilino e proprietario. Il contratto di locazione è stipulato tra privati (proprietario e nucleo conduttore) con la presenza di Acer Modena che sottoscrive in qualità di garante e fornitore di tutele e che interviene, se necessario, con assistenza legale attraverso studio convenzionato. Attualmente ACER si occupa di gestione delle garanzie, e di facilitazione nei rapporti fra locatore e inquilino nonché di rendicontazione delle attività agli Enti Locali di riferimento.

Il Programma **Patto per la Casa** costituisce un'ulteriore azione promossa dalla Regione Emilia-Romagna, finalizzata ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con specifico riguardo al sostegno della cosiddetta "fascia intermedia", composta da quei Nuclei Familiari che sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione e che contestualmente non riescono, o non possono, avere accesso all'edilizia residenziale pubblica. In questa misura sono previsti contratti di locazione diretti tra ACER e la proprietà privata, con successivo sub affitto a nuclei indicata da Unione o Comune (Modalità C), o contratti fra inquilini e privati, con la gestione delle garanzie e delle relative azioni da parte di ACER (Modalità B).

In tutti questi progetti, ACER ha un ruolo di "gestore", occupandosi sia dei rapporti con le proprietà private, che con i nuclei assegnatari; ma anche dei rapporti con le Unioni o Comuni di riferimento, delle funzioni amministrative e delle manutenzioni.

Le soluzioni di “Agenzia Casa” rappresentano strumenti atti a dare un’ulteriore risposta al problema delle locazioni, soprattutto in periodi segnati da gravi difficoltà, anche economiche, a livello generale.

A distanza di circa 20 anni dalla partenza di questa attività “collaterale” (attivata nel 2004 con i primi contratti ACG in formato sub-locazione), si può constatare che l’impegno di ACER è aumentato notevolmente nel tempo, sia rispetto alla gestione dei rapporti con gli inquilini relativamente alla riscossione degli affitti, che vede un maggiore incremento della morosità, sulla gestione della conduzione che presenta varie problematicità, ma anche per la gestione delle contrattazioni con i proprietari in particolar modo rispetto alle manutenzione di cui Acer si fa carico per conto delle Unioni/Comuni per il rispristino degli alloggi, sia in fase di riassegnazione che in fase di riconsegna, in caso di disdetta del Proprietario privato.

L’impatto, sia economico che manutentivo di questa attività, che si va ad aggiungere alla gestione degli alloggi di ERP ed ERS “ordinaria”, pur vedendo coinvolti un numero relativamente piccolo di alloggi (circa 140), è comunque impegnativo soprattutto sotto l’aspetto gestionale, ma anche di rendicontazione poiché la logica con cui si sviluppa tutta l’attività ha principi e modalità molto diverse dal resto dell’attività.

In particolar modo si evidenza, proprio per le sempre più scarse risorse e le difficoltà economiche di tutto il sistema, un rallentamento in quello che dovrebbe essere un percorso di sostegno rapido e limitato nel tempo, che deve permettere un *turnover* che consenta a più nuclei/cittadini di usufruire di questo sostegno a rilancio di una propria autonomia abitativa.

Le difficoltà abitative ed economiche che si riscontrano, ricadono anche nella maggior pressione dei costi delle Amministrazioni Comunali, che devono rimborsare anche dei canoni d'affitto che ACER anticipa ai proprietari privati che non vedono una totale compensazione dal recupero degli affitti degli inquilini, che non può restare come un costo in capo all’Ente Gestore.

Infine per l’attività Agenzia Casa di ACER Modena verso nuclei terremotati. A seguito del sisma 2012, attraverso le Ordinanze Commissariali 25/2012 e 26/2014, ACER è stata investita dell’impegno di alloggiare nuclei con alloggio danneggiato in attesa di ricostruzione, soprattutto reperendo e utilizzando immobili di privati assegnati poi dai Comuni ai nuclei richiedenti. L’attività, in esaurimento dopo 13 anni, è tutt’ora in corso. In totale sono stati assistiti 331 nuclei familiari (circa mille persone) attraverso la stipula ad oggi di 765 contratti di locazione. Attualmente sono 14 i nuclei ancora assistiti da ACER Modena attraverso ord.26/2014.

### **Criterio guida nella gestione delle varie attività: la Qualità**

La gestione dell’azienda si basa su una politica della qualità, in conformità con la norma UNI EN ISO 9001:2015.

ACER Modena, da venticinque anni, applica la gestione della qualità aziendale per migliorare l’efficienza, la soddisfazione del cliente e l’affidabilità aziendale, attraverso la definizione di politiche e di obiettivi, con il monitoraggio delle prestazioni e l’adozione di eventuali azioni correttive e la standardizzazione dei processi interni, basata sull’applicazione del manuale della qualità secondo la norma ISO 9001.

Mediante la gestione della qualità l’azienda può ottimizzare i processi, ridurre gli errori o i costi, con la finalità di aumentare la soddisfazione del cliente e favorire processi decisionali basati sui dati, oltre che ottimizzare le risorse, migliorare i rapporti con i clienti e con i dipendenti e potenziare la sostenibilità a lungo termine. La pianificazione della qualità dovrebbe inoltre garantire la conformità dei processi, nel rispetto dei requisiti legali e normativi e nella riduzione dei relativi rischi.

Dall'analisi dell'ultimo riesame di direzione sulle prestazioni e sull'efficacia del sistema di gestione per la qualità è stato accertato un generale trend positivo, sia per quanto riguarda la soddisfazione del cliente/utente, che per la corretta applicazione delle procedure del sistema qualità e di conseguenza una sostanziale conformità ai requisiti della norma ISO 9001:2015.

Pertanto, al fine di integrare e riattualizzare alcune procedure interne, l'azienda ha pensato di effettuare nel 2026 un riesame della Politica per la Qualità, ovvero:

- di integrare il Sistema di Gestione della Qualità, inserendo nel Manuale di Procedura del Sistema di Gestione della Qualità il processo relativo alla cosiddetta “Agenzia Casa”, nell'obiettivo aziendale di consolidare l'organizzazione e l'attività di supporto con gli Enti Locali del territorio, nell'ambito “Alloggi in Garanzia e Affitto Casa Garantito”, anche per la gestione degli alloggi da destinare alle emergenze abitative;
- di avviare un processo di revisione generale, con le possibili correzioni e/o miglioramenti da apportare alla struttura del Sistema Qualità, mediante anche l'apporto dei suggerimenti dei dipendenti, che gestiscono nello specifico le varie procedure, con l'attualizzazione, ove ritenuto necessario, del Manuale di Procedura che definisce tutti i processi, in ogni fase, attraverso gli scopi, i campi di applicazione, le responsabilità, e con la rappresentazione grafica, nel diagramma di flusso, della sequenza dei passaggi, delle decisioni e delle azioni.

## **MANUTENZIONE del PATRIMONIO GESTITO e del PATRIMONIO di PROPRIETÀ: OBIETTIVI e FABBISOGNI**

### **Il Contratto di Servizio**

L'attività manutentiva è gestita e attuata in continuità dal 1° agosto 2005, in ossequio alla L.R. 24/2001, che ha trasformato gli IACP in aziende ACER; sempre in attuazione della L.R. 24/2001 ACER Modena ha svolto la funzione assegnata mediante sottoscrizione di contratti di servizio di "concessione e convenzione" periodicamente in scadenza e ricontrattati con gli Enti Locali proprietari degli immobili.

L'ultimo contratto di "concessione" formalizzato all'inizio del 2024 ha durata di 5 + 5 anni pertanto con scadenza 31.12.2028, rinnovabile fino al 31.12.2033.

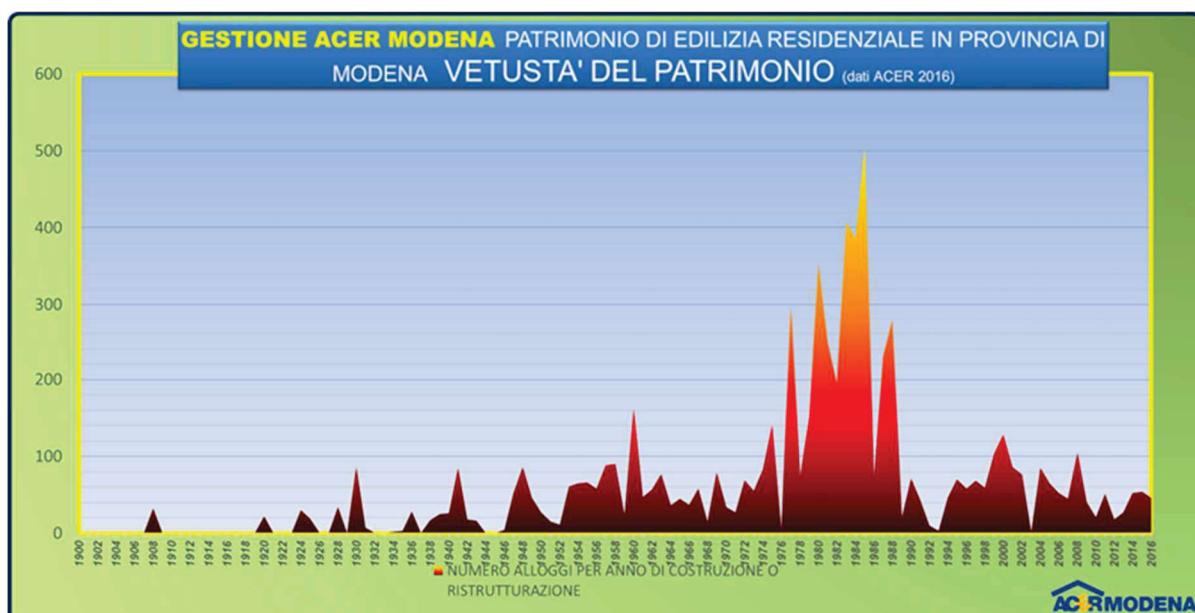
**Gli Enti serviti in regime di concessione sono 45 (41 Comuni, 1 Amministrazione Provinciale, 1 Unione di Comuni, 2 società patrimoniali comunali).**

Il contratto di servizio si basa fondamentalmente sulla DAL (Delibera di Assemblea Legislativa) n. 391 del 2002 e sulla DGR 1590/2023 dove sono definite le attività assegnabili alle ACER ed i relativi massimali di costo (competenze per le ACER).

Il contratto attualmente in corso, per richiesta dei Comuni, ha evidenziato ed introdotto in modo significativo attività di carattere sociale e di mediazione che condizionano particolarmente l'organizzazione e le *performance* aziendali di ACER. Tale aspetto incide significativamente anche sull'intera attività manutentiva del patrimonio immobiliare gestito, in quanto, come è facile immaginare, le scelte manutentive e le lavorazioni da eseguire sono condizionate da esigenze sociali e condizioni di fragilità e scarsa capacità di autonomia degli assegnatari.

Va poi considerato che l'attuazione del contratto di servizio è altamente condizionata dalle caratteristiche del patrimonio edilizio in gestione, in particolare dalla vetustà degli immobili.

La rappresentazione grafica di seguito riportata (aggiornata al 2016) indica la distribuzione per anno di costruzione o risanamento a partire dal 1907 ad oggi per numero di alloggi:

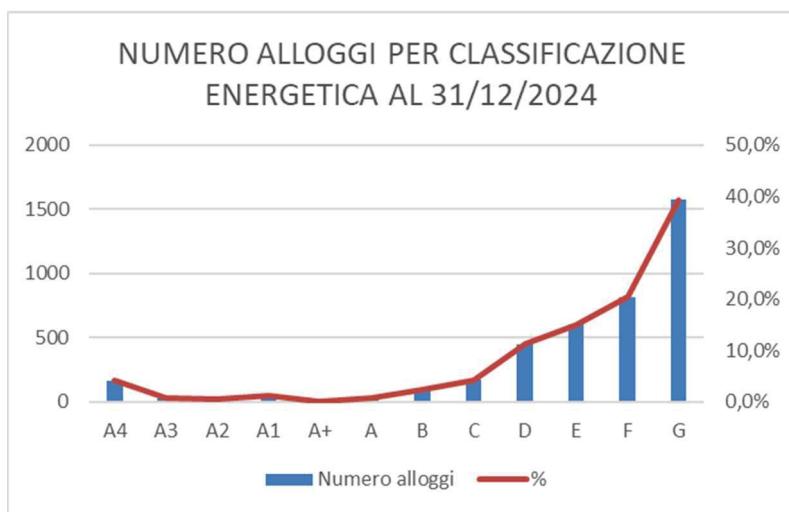


Da questa rappresentazione è evidente come il Patrimonio gestito ha una vetustà che supera i 40 e 50 anni; questo è un dato che in edilizia definisce un punto critico della vita utile per molti componenti.

Si tenga inoltre conto che, per scarsità di risorse e finanziamenti, la dotazione immobiliare ERP negli ultimi 20 anni è stata scarsamente incrementata.

Altra caratteristica significativa e rilevante negli ultimi anni, è la prestazione energetica degli alloggi, ben rappresentata dai seguenti grafici che evidenziano un parco immobili che per oltre il 75% è in classe energetica E, F, G.

Classe	N° alloggi con APE	%
A4	167	4,16%
A3	28	0,70%
A2	21	0,52%
A1	45	1,12%
A+	8	0,20%
A	27	0,67%
B	94	2,34%
C	169	4,21%
D	451	11,25%
E	605	15,09%
F	819	20,42%
G	1.576	39,30%
<b>Total</b>	<b>4.010</b>	<b>100,00%</b>



Ciò determina **discomfort abitativo**, favorisce il formarsi di condense e muffe all'interno degli alloggi e genera in diversi casi situazioni di “**povertà energetica**”, aspetti che incidono significativamente sulla gestione degli assegnatari e delle “lamentele” e richieste in ambito manutentivo.

Il nuovo contratto con gli Enti Locali ha mantenuto ed esteso la forma della “**concessione**” adottata anche dalle società patrimoniali (ad esclusione di CambiaMo SpA), ciò consente di uniformare i conseguenti aspetti gestionali fiscali e contabili.

## L'attività manutentiva 2026

### PREMESSA

sarà ancora caratterizzata da elevati costi manutentivi (in quanto a seguito del cosiddetto “caro materiali” esploso dal 2022, i costi in edilizia non sono più rientrati, ma ormai si sono stabilizzati ad un +35-40%), i quali incidono mediamente intorno al 60% degli introiti da canoni (storicamente tale valore si era attestato al 33%).

Secondo l'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE – novembre 2025), i costi di realizzazione opere sono aumentati del 30%.

Tenuto conto che il costo del “servizio” prestato da ACER incide per circa il 30% dei canoni fatturati, si può notare come il residuo canoni risulta mediamente esiguo (per alcuni Comuni addirittura negativo) e ciò non consente di avere copertura finanziaria per l'esecuzione delle manutenzioni straordinarie di cui un patrimonio vetusto necessiterebbe.

**In questo contesto avranno luogo i fronti manutentivi su cui si prevede di operare nel 2026, essi sono:**

- ❖ Manutenzione Ordinaria e Criticità Quadro Economico delle Gestioni
- ❖ Programmi Regionali Alloggi Sfitti D.G.R. 772/2024 e D.G.R. 1276/2025
- ❖ Programma Finanziamento CDP, D.G.R. 1282/2024
- ❖ Programma PNRR e PNC
- ❖ Piano Casa Ex L.80/2014, D.G.R. 1297/2015
- ❖ Programma REPower EU
- ❖ Comunità Energetiche da Fonti Rinnovabili - CER –
- ❖ Programma Regionale D.G.R. 1564/2025 – recupero e Riutilizzo Patrimonio ERP-ERS mediante Fondi BEI
- ❖ Programma Decreto Edifici – Antincendio
- ❖ Programma Ricostruzione Sisma

**A. Manutenzione Ordinaria e Criticità Quadro Economico delle Gestioni**

Si può dire che l'attività manutentiva definibile "standard base" mantiene la propria dimensione fisiologica di necessità, al fine di garantire la sicurezza, la fruibilità del patrimonio in gestione e si attua nella "riparazione a quanto" e nella manutenzione ordinaria dell'esistente mediante interventi di ripristino delle "rotture" per obsolescenza sia delle componenti edilizie che di quelle impiantistiche degli edifici. Un approccio manutentivo lungimirante suggerirebbe di eseguire interventi anche di "rinnovamento completo" di porzioni edilizie o componenti impiantistiche, al fine di scongiurare successivi disservizi, evitare potenziali danni e garantire un confort abitativo adeguato alle aspettative attuali.

Come evidenziato sia nei preventivi annuali che nei piani triennali, più che nel recente passato, anche il 2026 evidenzia una criticità dei quadri economici di gestione dei singoli Enti convenzionati. Tale aspetto è determinato sia dalla sostanziale stabilità dei canoni che dell'aumento dei costi associati alla gestione di patrimoni immobiliari quali:

- a. costo dei lavori (che risente ancora del "caro materiali" esploso dal 2022);
- b. adeguamento del costo delle prestazioni di ACER (incremento delle attività oggetto del nuovo contratto);
- c. aumento dei costi assicurativi (dovuto in particolare all'aumento dei rischi da eventi meteorologici);
- d. aumento delle morosità per "povertà energetica"
- e. messa a perdita di morosità inesigibile.

Dalla stesura dei Piani Triennali 2025-2028, effettuata in concomitanza con il Preventivo Economico 2026, si constata, purtroppo, che diversi Enti convenzionati presentano risultati di gestione in deficit (Canoni Previsti < Costi Manutenzione Prevedibili/Necessari).

Tale situazione, evidenziata formalmente agli Enti proprietari, necessita dell'apporto di risorse diverse dai canoni, se non si vuole ridurre lo standard manutentivo raggiunto e mantenuto negli ultimi 15 anni.

La situazione di criticità, sia immediata che in prospettiva, comporterà, se non supportata da risorse esterne al sistema, un cambiamento di gestione delle manutenzioni in quanto Acer si troverà a dover differenziare le strategie manutentive Ente per Ente, in funzione delle effettive risorse finanziarie

disponibili. Come ben comprensibile, ciò comporterà effetti disfunzionali e riduzione delle economie di scala, in quanto sarà necessario adottare scelte tecniche non omogenee sul territorio.

In tal senso, la misura già messa in campo per alcuni Comuni è stata quella di non eseguire di default le manutenzioni anche minime sugli alloggi che si sfitteranno nella prosecuzione del contratto con l'intento di preservare le poche risorse disponibili per le manutenzioni a guasto, che non sono rinviabili.

## **B. Programmi Regionali Alloggi Sfitti D.G.R. 772/2024 e D.G.R. 1276/2025**

Come descritto nel punto precedente, la manutenzione degli alloggi sfitti dipende da diversi fattori, quali principalmente:

- le caratteristiche costruttive,
- la vetustà,
- il modo in cui sono stati condotti dagli assegnatari,
- il tempo di assegnazione ad uno stesso nucleo.

Questi fattori condizionano l'importo necessario per l'esecuzione dei lavori di ripristino, le cui risorse provengono da budget di manutenzione ordinaria o da residuo canoni e da finanziamenti esterni.

Dall'analisi dei dati dell'ultimo triennio si stima che il numero di alloggi riconsegnati dagli assegnatari ammonterà a circa 300 alloggi/anno e circa 280 alloggi/anno rimessi in disponibilità.

La Regione Emilia-Romagna con D.G.R. 772/2024 e con D.G.R. 1276/2025 ha proseguito il programma triennale 2020-2023 di finanziamento straordinario per il ripristino di alloggi ERP sfitti assegnando al territorio modenese rispettivamente 1.032.667,00 € (oltre ad € 1.041.341,30 di cofinanziamento da residuo canoni) e 1.103.437,00 € (oltre ad € 411.403,20).

Il programma D.G.R. 772/2024 è attualmente in corso; nel 2026, saranno espletate le attività conclusive: interventi post assegnazione, nonché tutte le contabilizzazioni con gli appaltatori e le rendicontazioni alla Regione.

Per il programma D.G.R. 1276/2025, ACER Modena, nella propria funzione di programmazione e conoscenza tecnica del patrimonio e sulla base delle condizioni di cui alla delibera regionale, ha predisposto l'elenco degli alloggi da candidare corredata dalle caratteristiche degli stessi e relativa stima dei costi di ripristino; tale elenco è stato presentato al Tavolo Territoriale di Concertazione per le Politiche Abitative, che ne ha approvato la versione definitiva, individuando 17 Comuni beneficiari, per complessivi 66 alloggi.

Tenuto conto che il valore massimo finanziato dalla Regione per alloggio è di 25.000,00€, e che la tipologia di alloggi ed interventi concordati prevede un costo ben superiore, i singoli Comuni integrano con un cofinanziamento la realizzazione dei lavori per €. 411.403,20 portando il valore complessivo del programma a €.1.514.084,20, pari ad un costo medio a preventivo di 22.940,67€/alloggio.

**L'esecuzione di tali lavori avverrà nel corso del 2026 e dovrà concludersi con l'assegnazione a nuovi nuclei in graduatoria ERP entro il 31.12 dell'anno di riferimento.**

Riferimenti Normativi	N. interventi	N. Comuni interessati	Comuni interessati	Importo finanziamento in €	Cofinanziamento comunale in €	Costo TOT Previsto in €
D.G.R. 1297/15	8	7	Ravarino, Campogalliano (2 interventi), Sassuolo, Modena, Pavullo, Lama Mocogno, Carpi	777.883	540.667	1.318.550
Legge 457/78	5	5	Lama Mocogno, Formigine, Marano, Pavullo, Modena	554.112	0	554.112
D.G.R. 772/2024	45	21	Concordia, Finale, Mirandola, San Felice, San Prospero, Fiorano, Formigne, Montefiorino, Sassuolo, Pavullo, Serramazzoni, Modena, Castelfranco, Ravarino, Campogalliano, Carpi, Novi, Soliera, Castelvetro, Spilamberto, Vignola	1.032.667	1.041.341	2.074.008
D.G.R. 1282/2024	50	3	Modena (ACER), Carpi, Sassuolo	2.300.000	0	2.300.000
D.G.R. 1276/2025	66	17	Concordia, Finale, Mirandola, San Felice, Fiorano, , Montefiorino, Sassuolo, Pavullo, Modena, Castelfranco, Ravarino, Carpi, Soliera, Nonantola, Spilamberto, Vignola, Zocca	1.103.437	411.403	1.514.840
Totali	174	24		5.768.099	1.993.411	7.761.511

### C. Programma Finanziamento CDP, D.G.R. 1282/2024

Nel corso del 2024 la Regione Emilia Romagna, con il supporto del coordinamento delle ACER della Regione, ha promosso l'attuazione di un programma di ripristino alloggi pubblici finanziato attraverso la sottoscrizione di un Mutuo con Cassa Depositi e Prestiti.

La Regione Emilia Romagna, con propria D.G.R. 1282/2024 oltre ad aver definito le specifiche e le condizioni, ha sostenuto l'attuazione del programma stanziando i fondi per il pagamento della quota interessi del mutuo. A tale programma hanno aderito le ACER di Modena, Reggio Emilia, Parma e Ravenna.

Il provvedimento Regionale prevede che i Comuni sottraggano temporaneamente (12 anni) dalle assegnazioni ERP alloggi privi di risorse finanziarie per il ripristino previsto con costi superiori a 25.000,00€, destinandoli, a seguito della ristrutturazione, a locazione ERS, secondo gli accordi territoriali di canone concordato; ciò al fine di consentire all'Ente gestore (ACER) il rimborso della quota capitale del mutuo contratto.

Le ACER si fanno carico sia del mutuo che dell'intera gestione dell'investimento: esecuzione dei lavori, gestione della locazione ERS, gestione finanziaria.

È stato inoltre possibile inserire nel programma anche alloggi di proprietà delle ACER, a fronte di apposita convenzione con il Comune territorialmente competente.

Al termine dei 12 anni gli alloggi di proprietà dei Comuni rientrano nelle disponibilità ERP, mentre quelli di proprietà delle ACER rimangono vincolati alla locazione permanente ed assegnati in accordo con il Comune di riferimento territoriale.

Acer Modena ha sottoscritto un mutuo pari ad € 2.300.000,00, della durata di 12 anni a decorrere dal 1° luglio 2025, per la risistemazione di circa 50 alloggi. L'elenco degli alloggi ricompresi in tale programma: sono per il 50% di proprietà ACER e ubicati nel Comune di Modena, mentre la restante parte è costituita da alloggi di proprietà dei Comuni di Carpi, Sassuolo e Castelfranco Emilia.

Nel corso del 2025 sono stati avviati i lavori di ripristino degli alloggi inseriti nel programma; si prevede che per 10 di questi saranno terminati entro il 2025, mentre nel corso del 2026 saranno ultimati gli altri 40 alloggi e successivamente assegnati.

#### D. Programma PNRR e PNC

Entrambi i programmi di finanziamento:

- Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza;
- Piano Nazionale Complementare al PNRR di cui al D.lgs. 59/2021, convertito in L. 101/2021, ha stanziato significative risorse economiche per interventi di riqualificazione del patrimonio ERP, riservando per la Regione Emilia-Romagna oltre 123 milioni di euro per il periodo 2021 – 2026, in particolare a seguito della D.G.R. 1851/2021

Sono attualmente in corso e proseguiranno anche nel 2026 vedendo ACER operativa sotto diverse forme (soggetto attuatore, funzione tecnica di progettazione e direzione lavori, funzione di RUP infrastrutturale, supporto alle amministrazioni per attuazione dei programmi sociali, ecc.).

**Nel 2025 sono stati terminati i lavori di riqualificazione sull'edificio di via Uccelliera a Modena a 24 alloggi.** L'intervento si caratterizza per modalità integrata di riqualificazione che ha determinato un miglioramento di una classe sismica (ai sensi della classificazione sismabonus), un miglioramento energetico mediante isolamento esterno a cappotto, sostituzione dei generatori di calore e sostituzione degli infissi, determinando un salto di 4 classi energetiche e classificando l'edificio quasi NZEB ("Nearly Zero Energy Building").

Sono in via di conclusione (disponibilità alloggi prevista per giugno 2026) i lavori di realizzazione mediante demolizione e ricostruzione dell'**edificio ERP a Soliera via Grandi per complessivi 8 alloggi** oltre ad uno spazio aggregativo a piano terra.

Altro intervento in corso è la ristrutturazione dell'**edificio in centro storico di Nonantola denominato “Palazzo Sertorio”**, i cui lavori proseguiranno anche nel 2026 a causa di problematiche sopravvenute per aspetti legati ai vincoli sia di Soprintendenza ai Beni artistici e Architettonici, sia di Soprintendenza Archeologica. Il fabbricato consentirà la realizzazione di tre alloggi ERP.

Riferimenti Normativi	Interventi	Comune interessato	Importo finanziamento PNRR in €	Cofinanziamento Ente in €	Costo TOT Previsto in €
PNC (D.G.R. 1851/2021)	via Uccelliera 99/1-99/2-99/3	MODENA	1.868.750	0	1.868.750
PNC (D.G.R. 1851/2021)	Palazzo Sertorio	NONANTOLA	900.000	400.000	1.300.000
PNC (D.G.R. 1851/2021)	via Grandi 195-203-205	SOLIERA	2.525.000	1.780.911	4.305.911
Totali	3	3	5.293.750	2.180.911	7.474.661

Sul fronte PNRR, ACER, pur non rivestendo la funzione di soggetto attuatore, di fatto si occupa dell'intero intervento, dalla progettazione alla gestione del cantiere fino al collaudo.

Gli interventi seguiti da ACER riguardano la parte infrastrutturale e patrimoniale di progetti a finalità sociale: percorsi di autonomia per persone con disabilità e servizio di prima accoglienza denominato

**Housing First**, con il Comune di Modena (alloggi assegnati nel 2025), l'Unione del Sorbara (2 alloggi assegnati nel 2025, uno da realizzarsi nel 2026), l'Unione del Distretto Ceramico (1 alloggio sarà terminato entro il 2025, 1 alloggio in corso di lavorazione con fine lavori nel 2026), Unione Terre d'Argine ed i rispettivi Comuni di Bastiglia, Castelfranco, Nonantola, Maranello, Sassuolo e Carpi. Gli immobili interessati dagli interventi sono e rimarranno in gestione ad ACER ai sensi delle convenzioni di concessione in essere.

Con la medesima finalità del PNRR, i Comuni di Vignola e Formigine attuano, in autonomia, interventi rispettivamente su tre alloggi sottratti temporaneamente alle assegnazioni ERP, lasciati anch'essi in gestione ad ACER

Riferimenti Normativi	Natura e N. Interventi	Unione/ Comune interessati	Interventi	Importo finanziato PNRR in €	Cofinanziamento Ente in €	Costo TOT Previsto in €
<b>PNRR M5.C2.Inv1.2</b>	n.1 alloggio DISABILITA'	Unione del SORBARA	BASTIGLIA - via della Pace 22	133.750	0	133.750
<b>PNRR M5.C2.Inv1.2 e residuo canoni</b>	n.1 alloggio DISABILITA'	Unione del DISTRETTO CERAMICO	MARANELLO - via Stradi 8	160.000	156.761	316.761
Totali	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>293.750</b>	<b>156.761</b>	<b>450.511</b>

#### E. Piano Casa Ex L.80/2014, D.G.R. 1297/2015

Il programma originato dalla L.80/2014 **"Piano Casa Nazionale"**, attuato con la DGR 1297/2015, è ancora attivo e progressivamente la Regione Emilia Romagna destina le economie agli interventi inseriti negli elenchi di riserva, pertanto sono ad oggi finanziati interventi per riqualificazione energetica a:

- Ravarino via Roma 489 (sostituzione di infissi),
- Campogalliano via Fedrezzoni 5 (sostituzione di infissi),
- Campogalliano via Barchetta 10 (sostituzione di isolamento a cappotto),
- Modena via Bergamo 10 (realizzazione di ascensore),
- Lama Mocogno via Serretto 4 (rifacimento della centrale termica),
- Pavullo via Fondi 8 (rifacimento della centrale termica),
- Sassuolo via Ada Negri 34,36,38 (rimozione e rifacimento manto di copertura con smaltimento di lastre in cemento amianto).

#### F. Programma REPower EU

Già a partire dagli ultimi mesi del 2024, ACER ha attivato l'approfondimento (in collaborazione con AEES) per la potenziale candidatura ad un finanziamento nell'ambito del **Piano "REPowerEU"**.

*L'obiettivo dell'Unione Europea, tramite questo Piano è porre fine alla dipendenza dai combustibili fossili russi, entro il 2027, risparmiando energia, diversificando gli approvvigionamenti e accelerando la transizione verso l'energia pulita.*

Il 2026 sarà oggetto di pianificazione, progettazione e candidatura di interventi di riqualificazione energetica a scala di interi edifici.

È intenzione di ACER, nei limiti del possibile, approcciare tali interventi di riqualificazione in modo integrale, come già sperimentato sull'edificio di via Uccelliera, affrontando congiuntamente sia il miglioramento energetico che quello strutturale sismico.

La particolarità del finanziamento è rappresentata dalla forma contrattuale del Soggetto Attuatore, che sarà quella del **Partenariato Pubblico Privato**.

La dimensione nazionale del finanziamento pari 1,4 Miliardi di euro, determina una potenzialità di intervento interessante che potrà riguardare più di un edificio.

Le attività di ACER, che, per la prima volta andrà a costituire dei PPP, riguarderanno lo studio dei provvedimenti legislativi ed attuativi emanati e in corso di emanazione, nonché la gestione dei rapporti con il GSE; in questo la collaborazione con AEES e i rapporti con i Comuni proprietari saranno particolarmente importanti.

Nel corso del 2025 si è dato avvio alla “manifestazione di interesse” per la presentazione di proposte finalizzate alla sottoscrizione di un PPP sulla base di “un pacchetto” di 15 edifici aventi le caratteristiche aderenti a quanto richiesto dal Piano di finanziamento.

Il valore degli interventi di riqualificazione energetica è stato stimato in 12ML€ (limite minimo superare i 10 milioni di €).

Entro la fine 2025 i Comuni interessati (Modena, Carpi, Sestola, Fanano, Serramazzoni, San Felice, Lama Mocogno, Castelfranco e Campogalliano), valutate le 8 proposte ricevute, dovranno esprimersi nella volontà di prosecuzione del Progetto e quindi nella individuazione del “proponente” cui richiedere la elaborazione del PFTE (Progetto di fattibilità Tecnica ed Economica), al fine di effettuare la successiva gara di affidamento del PPP e candidare al finanziamento presso il GSE.

#### G. Comunità Energetiche da Fonti Rinnovabili – C.E.R.

Il 7 giugno 2024 è stata costituita fra il Comune di Modena, Acer e Aess la **“Associazione MO C’È”**.

Il Comune di Modena si è fatto promotore e fondatore di detta Associazione al fine di conseguire gli obiettivi di cui all'art. 31 del D.Lgs. n.199/2021, in particolare, raggiungere l’obiettivo principale di fornire benefici ambientali, economici o sociali a livello di comunità ai suoi soci o membri o alle aree locali in cui opera la comunità e non quello di realizzare profitti finanziari (Bando POR-FESR 2021-2027 - Legge Regionale n. 5 del 27.05.2022; Delib. Consiglio Com. n.33 del 08.04.2024 – a seguito approvazione PAESC, Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile e il Clima in data 04.02.2021 e delibera di Giunta 75/2023; Delibera Cda Acer n.7 del 12.02.2024).

Il progetto rientra nell’ambito delle 12 direttive della Comunità Europea del 2021 “Fit for 55” pacchetto di proposte legislative dell’Unione Europea mirante a raggiungere l’obiettivo di ridurre le emissioni di gas serra di almeno il 55% entro il 2030 rispetto ai livelli del 1990, come parte del “Green Deal”.

La Regione Emilia-Romagna con Legge Regionale n.11 del 03/08/2022 ha inserito all’Art. 41 della Legge Regionale 24/2001, il comma 4/bis che prevede che le ACER possano partecipare “alle Comunità energetiche rinnovabili, costituite ai sensi della disciplina vigente adottata in attuazione degli articoli 21 e 22 della Direttiva (UE)2018/2001, al fine di favorire l’autoconsumo, la produzione e lo scambio di energie prodotte principalmente da fonti rinnovabili, nonché di sperimentare e promuovere nuove forme di efficientamento e di riduzione dei consumi energetici.”

La costituzione di una CER consente di trarre notevoli benefici di diversa natura:

- benefici ambientali derivanti dalla drastica riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> quale logica conseguenza dell’incremento di produzione di energia da fonte rinnovabile;
- benefici economici dovuti sia all’autoproduzione e all’autoconsumo in situ di energia rinnovabile che dall’incentivo erogato dal GSE sulla c.d. energia condivisa;
- benefici di carattere sociale consentendo di attuare prassi di coesione sociale, favorendo il risparmio e lo sviluppo economico del territorio locale.

Per raggiungere questi scopi l’Associazione MO C’È potrà svolgere le seguenti attività:

- a) produrre, consumare, immagazzinare, condividere energia elettrica rinnovabile prodotta da impianti a fonti rinnovabili, sia di proprietà dell'Associazione che di membri e soggetti terzi, nell'ambito delle Regole Operative GSE nonché delle ulteriori previsioni in materia;
- b) organizzare la condivisione dell'energia elettrica rinnovabile prodotta dai suddetti impianti e dalle relative unità di produzione, anche qualora la proprietà, la gestione o la qualifica di produttore per tali impianti siano di membri o di terzi convenzionati, fatti salvi gli altri requisiti previsti e il mantenimento dei diritti e degli obblighi dei membri come clienti finali e come produttori;
- c) gestire i rapporti con il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. (GSE) ed accedere ai dati di produzione e consumo dei membri ai fini della verifica e rendicontazione della condivisione dell'energia;
- d) promuovere la costituzione di altre Comunità Energetiche Rinnovabili;
- e) coordinare e supportare le ulteriori Comunità Energetiche Rinnovabili operanti sul territorio del Comune di Modena;
- f) promuovere le attività dell'Associazione, anche attraverso la realizzazione e programmazione di eventi e aderire a partnership;
- g) accedere a tutti i mercati dell'energia elettrica, direttamente o mediante aggregazione e fornire servizi di efficienza energetica, servizi energetici, servizi di ricarica di veicoli elettrici e di mobilità elettrica, servizi ancillari per la rete elettrica, anche sui mercati del dispacciamento o a favore dei gestori delle reti di trasmissione e/o di distribuzione;
- h) promuovere l'efficientamento energetico in ogni sua forma attraverso programmi ed interventi di elettrificazione delle unità abitative e produttive.

L'adesione a questa Associazione consentirà, pertanto, ad ACER di promuovere la realizzazione di impianti fotovoltaici su edifici in gestione in Comune di Modena e promuovere l'associazione alla CER degli assegnatari ERP/ERS residenti presso gli edifici riconducibili al perimetro di riferimento della CER; in tal modo sarà possibile raggiungere gli obiettivi ultimi di realizzazione di impianti di produzione di energia in prossimità dei punti di consumo dell'energia stessa.

In ambito ERP, la CER, può essere uno strumento efficace al contenimento della cosiddetta "povertà energetica".

#### **H. Programma Regionale D.G.R. 1564/2025 – Recupero e Riutilizzo Patrimonio ERP-ERS mediante Fondi BEI**

La **Banca Europea per gli Investimenti (BEI)** supporta progetti e riforme con meccanismi di finanziamento diretti a rafforzare investimenti in settori strategici, promossi con NextGenerationEU (NGEU) inclusi gli alloggi sociali.

I dati elaborati, al 31.12.2024, dall'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo ("ORSA"), hanno evidenziato che vi sono n. 5.863 alloggi ERP non utilizzati perché richiedenti manutenzioni per le quali vi sono difficoltà nel reperimento dei fondi necessari.

In quest'ambito, la Regione Emilia-Romagna, con la Delibera di Giunta del 29 settembre 2025, n. 1564, tramite l'accensione di un Mutuo intende promuovere azioni volte alla riqualificazione di questa parte del patrimonio ERP, attraverso un progetto coordinato con Comuni e ACER.

Con l'obiettivo di accrescere l'offerta degli alloggi a canoni calmierati da destinare a quei nuclei familiari e lavoratori con redditi medio bassi che non sono nelle condizioni di soddisfare autonomamente il proprio fabbisogno abitativo nel libero mercato, e che allo stesso tempo non possono accedere all'ERP, anche in ragione di un basso *turnover* di tali alloggi (infatti questi alloggi sfitti ERP una volta ristrutturati, come nel caso degli interventi effettuati con finanziamento CDP, sarebbero destinati, temporaneamente, all'ERS al fine di consentire entrate adeguate per il rimborso del Finanziamento BEI).

Si prevedono anche interventi su interi fabbricati ERP (cielo-terra) necessitanti di interventi di riqualificazione con particolare attenzione ai requisiti di risparmio energetico, di sicurezza sismica e accessibilità stabiliti dalle norme vigenti.

Questa misura prevede un cospicuo investimento (200 milioni di Euro con finanziamento BEI, 50 milioni con fondi FESR e 50 milioni con fondi a carico del Bilancio della Regione).

Il confronto con la Regione ed i Comuni per definire le modalità e potenzialità di attuazione di un così consistente piano di investimento con modalità non “abituale” del “fondo perduto”, ha comportato un impegno considerevole di ACER specie per la particolarità, come evidenziato, che per consentire il pagamento delle rate del mutuo BEI, si rende necessario trasformare temporaneamente (20 o 30 anni), gli alloggi da ERP ad ERS.

La Regione ha pubblicato con la DGR 1564/2025 l'Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse rivolto ai Comuni al fine di raccogliere le candidature per la valutazione delle sostenibilità dell'operazione e successivamente l'assegnazione delle risorse.

Sono tre le linee di intervento possibili:

- LINEA 1 rivolta ad alloggi ERP attualmente sfitti da ristrutturare ed assegnare in ERS, e/o trasformazione di locali pubblici con cambio di destinazione d'uso ad alloggi;
- LINEA 2A interventi su edifici ERP di riqualificazione prevalentemente energetica;
- LINEA 2B interventi su edifici con trasformazione di destinazione ad alloggi, compresa demolizione e ricostruzione e/o nuova costruzione.

Qualora la manifestazione di interesse consentisse alla Regione di dare corso al programma di riqualificazione del patrimonio, ACER sarà interessata alla gestione delle attività conseguenti: programmazione, progettazione e realizzazione degli interventi.

### I. Programma Decreto Edifici – Antincendio

L'attuazione delle disposizioni contenute nel cosiddetto **“Decreto Edifici”** (DM 25 gennaio 2019) per **l'adeguamento alla prevenzione incendi** degli edifici ricompresi tra altezze di 12 e 24 metri è per ACER un'attività già avviata dal 2022 e proseguirà anche per tutto il 2026.

**Il programma sul patrimonio in gestione interessa 104 edifici sull'intero territorio provinciale.**

L'attività, supportata anche da professionisti esterni, comporta:

- ▶ la redazione di una valutazione del rischio incendio,
- ▶ la realizzazione di opere,
- ▶ l'installazione di dispositivi previsti dalle norme vigenti, quali, ad esempio:
  - modifica al senso di apertura delle porte di accesso agli edifici,
  - installazione di luci di emergenza,
  - integrazione del numero di estintori,
  - installazione di cartellonistiche specifiche.

### J. Programma Ricostruzione Sisma

Rimane ancora operativo, in fase finale, il programma di ricostruzione post sisma finanziato da Commissario per la Ricostruzione.

In particolare, risultano in corso i lavori per la ricostruzione degli edifici di Carpi Cortile via 1° Dicembre a 7 alloggi (con previsione di ultimazione lavori nel 1° semestre 2026), di Castelfranco Piumazzo via Menotti 38 a 6 alloggi (con fine lavori entro il 2025 e assegnazione degli stessi entro il 1° semestre 2026), ripristino di 3 alloggi nell'edificio in centro storico a Mirandola via Pico 78 (lavori ultimati ed alloggi dati disponibili per l'assegnazione).

Rimangono da completare gli interventi di recupero dei fabbricati:

- in Nonantola via Provinciale Est denominato **“Casa dei Tre Comuni”**:
- in Finale Emilia, il complesso sito su via Leonardo da Vinci – via Montegrappa, denominato **ex “Convento S. Chiara”** con recupero di 8 alloggi.

Questi ultimi due interventi saranno oggetto di progettazione e/o affidamento nel corso del 2026.

Si riportano di seguito i prospetti riassuntivi dei finanziamenti attivi

Riferimenti Normativi	Interventi	Comune interessato	Importo finanziamento in €	Cofinanziamento Ente in €	Costo TOT Previsto in €
SISMA (ORD. COMM 24/2013 )	SISMA via 1° dicembre a Cortile di Carpi (qte revisione prezzi)	CARPI	1.897.641	0	1.897.641
SISMA (ORD. COMM 24/2013 )	SISMA via Menotti a Piumazzo di Castelfranco (qte revisione prezzi)	CASTELFRANCO	1.713.412	0	1.713.412
SISMA (ORD. COMM 24/2013 )	SISMA ex convento Santa Chiara a Finale	FINALE EMILIA	2.200.000	0	2.200.000
SISMA (ORD. COMM 24/2013 )	SISMA casa dei 3 comuni a Nonantola	NONANTOLA	1.000.000	0	1.000.000
Totali	4	4	6.811.054	0	6.811.054

### Parti Condominiali

Le attività manutentive nei **fabbricati a proprietà mista pubblico-privata** risultano intensificate e di forte impatto economico a decorrere dal 2022 a seguito dei provvedimenti di “superbonus 110%”, bonus facciate e altre tipologie di Bonus edili.

In tal senso sono da gestire le rendicontazioni sia nei condomini che hanno completato gli interventi, sia in quelli dove i lavori sono ancora in corso. Non meno problematica è la situazione dei contenziosi aperti con i professionisti e/o le imprese, amministratori di condominio esterni nelle situazioni dove non si è potuto dare corso ai lavori da “bonus”.

Rimangono poi tutte le attività standard, sia per la gestione ordinaria sia, eventualmente, straordinaria, per opere di manutenzioni edili o impiantistiche.

Le spese generate dalla suddetta attività concorrono al consumo delle risorse da canoni dei singoli Enti proprietari.

### Attività Complementari - Servizi Aggiuntivi

Le convenzioni con i Comuni, relative alle Concessioni in essere prevedono, la possibilità per i Comuni di richiedere ad ACER attività complementari da regolare con specifici atti tra le parti sia per tempi, modalità e relativi compensi.

Nel corso del 2025 sono stati definiti incarichi che troveranno esecuzione nel 2026, fra questi evidenziamo di seguito:

- **Redazione degli attestati di prestazione energetica per gli alloggi (APE):** attività obbligatoria per legge, svolta a pagamento per tutti gli Enti che hanno aderito e riguarda gli alloggi in assegnazione, vengono redatti circa 280 APE/anno al costo di 195€ (comprensivo del contributo RER di 15€);

- **Consulenza per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi:** su richiesta degli enti con proprietà ERP viene offerta la consulenza per l'istruttoria finalizzata alla formazione delle graduatorie di assegnazione;
- **Gestione delle procedure ad evidenza pubblica per acquisto alloggi da destinare ad ERP:** supporto e consulenza agli Enti per l'espletamento delle procedure tecnico amministrative per l'acquisto di alloggi da destinare all'ERP ed ERS;
- **Gestione piani di alienazione degli alloggi:** supporto e consulenza agli Enti per l'espletamento delle procedure tecnico amministrative per l'alienazione di alloggi ERP ed ERS. In particolare nel 2026 saranno effettuate le procedure per le vendite di alloggi per il Comune di Pavullo (8 alloggi), San Possidonio (4 alloggi), Mirandola (3 alloggi), San Felice sul Panaro (3 alloggi);
- **Gestione degli impianti fotovoltaici sugli edifici:** attività tecnico amministrativa per il mantenimento in esercizio degli impianti fotovoltaici presenti sui fabbricati in gestione, rapporti con gli amministratori condominiali e con il GSE per i relativi contributi incentivanti/modalità di interscambio con la rete elettrica (Scambio sul posto, Ritiro Dedicato, Conto energie, ecc.);
- **Gestione conto termico:** attivazione presso il GSE delle pratiche per il riconoscimento di contributi previsti per interventi volti al contenimento dei consumi energetici ed alla riduzione delle emissioni nocive in atmosfera (installazione di caldaie a condensazione, sostituzione di infissi, realizzazione di isolamenti degli edifici). Attività remunerata con quota parte dell'incentivo.
- **Gestione alloggi ERS e gestione manutentiva dei locali commerciali di CambiaMo: ACER** continuerà anche nel 2026 la gestione degli alloggi recuperati per la riqualificazione urbana e sociale nel complesso e dei locali non residenziali nel complesso 'Erre-Nord' con la gestione delle manutenzioni, gestione degli impianti, supporto tecnico per adeguamento impianti. Da CambiaMo è stata acquisita nel 2024 la gestione di 25 alloggi ERS nel fabbricato di nuova costruzione di via Forghieri- Del Mercato.
- **Partecipazioni a progetti speciali:** Acer collabora ed è partner con CambiaMo per progetti speciali e dedicati del Comune di Modena: progetto "Antenne" nel complesso R-Nord, che mette a disposizione di giovani lavoratori o studenti alloggi a canone concordato ridotto a fronte di un impegno in alcune associazioni di volontariato. ACER è coinvolta, inoltre, nei programmi di collaborazione con Prefettura per l'assegnazione di alloggi in locazione alle Forze dell'Ordine. Nel 2025 è stata avviata la collaborazione con SETA per l'assegnazione di alloggi a lavoratori del settore trasporti pubblici.

#### **Altre Attività collegate alle manutenzioni**

Come desumibile dalle valutazioni su finanziamenti attivi, proseguono gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti totalmente a proprietà pubblica

Continua l'attività di redazione di **A.P.E. (Attestati di Prestazione Energetica)** per ogni alloggio che viene assegnato (gli alloggi dotati di APE al 31/12/2024 erano 4.039).

Rimane permanentemente attivo l'accesso agli **incentivi del "Conto Termico"** ottenibili per ogni installazione in sostituzione di caldaie esistenti con una a condensazione.

Le somme complessivamente introitate e/o introitabili vengono anche impiegate, come da parere positivo espresso dalla Conferenza degli Enti del 15 febbraio 2018, per uno studio tendente a definire la vulnerabilità sismica dei fabbricati pubblici e le relative modalità tecniche di intervento.

L'attività eseguita negli ultimi 4 anni si è stabilizzata in una media annua di 280 pratiche.

L'impegno sull'ambiente si completa con la **gestione diretta di 17 impianti fotovoltaici** già presenti su altrettanti fabbricati che saranno incrementati da quelli presenti sui nuovi fabbricati con produzione di kWh elettrici e riduzione di Anidride Carbonica (CO<sub>2</sub>) immessa in atmosfera

## **Il Patrimonio ACER**

ACER persegue una politica di riqualificazione e messa in valore del proprio patrimonio abitativo (623 alloggi) e, nel contempo, attraverso bandi pubblicati nel proprio sito web e sui quotidiani, lo rende disponibile, offrendolo al mercato con contratti a canone concordato, per una soluzione abitativa di qualità a fasce di popolazione che hanno normalmente difficoltà a reperirla.

Nel corso del 2025 sono stati avviati i programmi di assegnazione alloggi di proprietà ACER alle forze dell'ordine.

Sono stati avviati lavori di ripristino di 40 alloggi rientranti nel programma sostenuto dal mutuo CDP come sopra descritto.

Il 2026 sarà particolarmente dedicato ai lavori nei suddetti 40 alloggi al fine di poterli assegnare, per quanto possibile già entro il 1° semestre 2026.

## **Immobili Ex Demanio**

Ai sensi della L.R. 24/2001 sono da completare i trasferimenti degli alloggi ex Demanio dello Stato ai Comuni di Vignola, Zocca, e Novi di Modena.

## **ATTIVITÀ TECNICA di PROGETTAZIONE e REALIZZAZIONE NUOVE COSTRUZIONI**

### **Programma Ricostruzione Terremoto**

Per un insieme di fattori, sono ancora in corso alcuni lavori del programma di ricostruzione post sisma finanziato dal Commissario per la Ricostruzione.

La ricostruzione di alcuni interventi ha comportato tempi lunghi per perizie, riprogettazioni e per un progetto, l'attesa per poter ampliare l'intervento attraverso il recupero di economie che sembravano ottenibili dagli altri cantieri del cratere sismico.

Due interventi, in particolare, essendo edifici storici o vincolati, hanno dovuto ottenere, l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali, verifiche aggiuntive e adeguamenti.

In altri casi, invece, le imprese appaltatrici hanno avuto problemi di liquidità, hanno rimandato la ricostruzione fino al concordamento con la revisione dei prezzi, hanno creato contenziosi economici, generando ritardi significativi.

Queste procedure hanno ritardato di anni i cantieri di nuova costruzione e di ristrutturazione.

Nello specifico, sono ancora in corso i lavori per la ricostruzione degli edifici di:

- Castelfranco Piumazzo via Menotti 38 a 6 alloggi;
- Carpi Cortile via 1° Dicembre a 7 alloggi;
- Nonantola: via Provinciale Est denominato “Casa dei tre Comuni”
- Mirandola via Pico 78, interventi che si concluderanno nel 2025.

Rimangono da completare gli interventi di recupero del fabbricato in:

- Finale Emilia: recupero di 8 alloggi in porzione di fabbricato nel complesso di via Leonardo da Vinci – via Montegrappa denominato ex “Convento S. Chiara”.

### **Attività tecnica di progettazione e realizzazione**

Nell'esercizio del 2026 si prevede che l'attività tecnica continui a svilupparsi con il protrarsi dei programmi dei finanziamenti pubblici, fondi propri dei Comuni, nuovi programmi del Piano Nazionale Complementare al PNRR e al proseguimento dell'attività di ricostruzione post sisma finanziata con l'Ordinanza Regionale n. 24/2013.

Il bilancio preventivo è basato, non esclusivamente sulla pianificazione degli interventi previsti o in atto, ma anche su una programmazione di interventi la cui realizzazione assume valore di evidenza in ragione dei finanziamenti già deliberati o oggetto di riparto provinciale.

Ovvero, dunque, il bilancio preventivo è definito su due ambiti operativi:

- le localizzazioni convalidate che inquadrano la tipologia d'intervento e il relativo finanziamento assegnato;
- il quadro delle risorse finanziarie che definisce il Comune o, più in generale, l'ambito provinciale di riferimento.

Gli interventi di costruzione, ristrutturazione, manutenzione sono soggetti ai **CAM** (Criteri Ambientali Minimi), già in vigore con il Decreto Ministeriale 23 giugno 2022 n. 256; nonché i criteri **DNSH** (*Do Not Significant Harm* cioè "non arrecare un danno significativo"; trattasi di un principio fondamentale della politica ambientale dell'Unione Europea che impone che qualsiasi progetto finanziato non arrechi danno a uno o più degli obiettivi ambientali stabiliti) adottati anche per i programmi PNRR e PNC;

In particolare, per gli edifici pubblici e gli appalti della pubblica amministrazione, l'art. 57 comma 2 del D. Lgs n. 36 (Codice) impone che le stazioni appaltanti inseriscano "le specifiche tecniche e le clausole contrattuali" contenute nei CAM nelle gare di lavori, servizi e forniture.

Inoltre per i servizi energetici specifici (contratti di prestazione energetica – EPC) negli edifici pubblici è entrato in vigore, dal 27 dicembre 2024, il Decreto Ministeriale 12 agosto 2024 relativo ai nuovi "CAM EPC" – criteri ambientali minimi per appalti di servizi energetici su edifici/impianti pubblici.

Il Decreto Direttoriale n. 7 del 6 febbraio 2025 del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) prevede l'avvio dell'istruttoria per l'aggiornamento dei criteri relativi a diverse categorie di affidamenti pubblici ed ha programmato le attività per aggiornare i CAM nell'anno 2025, per cui, tra gli altri, i CAM Edilizia e Verde pubblico sono in corso di revisione ed influenzano gli appalti del 2026.

Questa programmazione annuale rientra nell'attuazione della Strategia Nazionale per l'Economia Circolare, con l'obiettivo di promuovere acquisti pubblici sostenibili, oltre che di valorizzare la qualità ambientale e il rispetto dei criteri sociali.

Ciò pertanto significa che, per gli edifici pubblici, la progettazione, la scelta dei materiali, l'esecuzione dei lavori o l'affidamento dei servizi energetici dovranno prevedere clausole ambientali minime e le stazioni appaltanti dovranno includere nei bandi l'analisi del ciclo di vita dei materiali, i requisiti ambientali dei prodotti da costruzione, i criteri premianti ambientali, il monitoraggio energetico, ecc. Si prevede, dunque, che possa nascere una nuova versione del CAM nel corso del 2026, ciò perché il quadro normativo europeo e nazionale punta ad un rafforzamento della sostenibilità negli edifici pubblici, specie per il risparmio energetico, la qualità ed il tipo di materiali, il loro ciclo di vita, le certificazioni e il loro impatto ambientale.

Nel 2026 sarà valutata, con il Comune di Carpi, la pubblicazione dell'appalto per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana che hanno concorso al "**PIERS – Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale**" di cui alla Delibera CIPE 127/2017, indetto dalla Regione Emilia Romagna, per permettere l'esecuzione di nuovi alloggi ERP e la riqualificazione edilizia del Complesso Immobiliare denominato "**IL BISCIONE**".

A fronte delle localizzazioni derivanti dall'utilizzo delle risorse economiche sopramenzionate, prosegue l'evoluzione dei cantieri avviati negli anni precedenti, con la fine lavori prevista a fine 2025 degli alloggi dell'edificio di Castelfranco Piumazzo, mentre slitta al 2026 la consegna dei 7 alloggi del fabbricato di Carpi Cortile e dei 26 alloggi di via Nonantolana a Modena, in cui ACER assumerà la gestione e la manutenzione degli alloggi.

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

### **Nuove Costruzioni**

- Castelfranco Emilia, località Piumazzo: prosecuzione della Direzione Lavori per la ricostruzione del fabbricato, per complessivi 6 alloggi;
- Carpi, frazione Cortile: prosecuzione della Direzione Lavori per la ricostruzione di n. 7 alloggi in via I° dicembre n. 28;
- Modena: prosecuzione della Direzione Lavori per la riqualificazione del comparto di via Nonantolana in Comune di Modena con la costruzione di un fabbricato per complessivi 26 alloggi di ERP;
- CambiaMo: assistenza post collaudo ed assegnazione degli ultimi 8 alloggi dell'edificio del lotto 5B nell'area ex Mercato Bestiame, nell'ambito della co-partecipazione all'attuazione del Piano Periferie del Comune di Modena;

## Recupero

- Nonantola, Casa dei Tre Comuni: revisione del progetto e attualizzazione dei prezzi per l'avvio della procedura di gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 12 alloggi previa approvazione economica regionale;
- Vignola: revisione del progetto e attualizzazione dei prezzi per l'avvio dell'appalto dei lavori per la conclusione dell'intervento di recupero della ex cabina elettrica da ridestinarsi a funzioni collettive;

FINANZIAMENTO	SOGGETTO ATTUATORE	TIPOLOGIA INTERVENTO	DESCRIZIONE INTERVENTI	IMPORTO LAVORI 2026 (senza IVA)
		<b>A) NUOVE COSTRUZIONI</b>		<b>2.619.309</b>
RESIDUO CANONI MODENA	ACER	A) NUOVE COSTRUZIONI	MODENA - Comparto via Nonantolana (qte revisione prezzi)	1.826.848
SISMA	ACER	A) NUOVE COSTRUZIONI	SISMA via 1° dicembre a Cortile di Carpi (qte revisione prezzi)	568.205
SISMA	ACER	A) NUOVE COSTRUZIONI	SISMA via Menotti a Piumazzo di Castelfranco (qte revisione prezzi)	224.256
		<b>B) RECUPERO EDILIZIO</b>		<b>1.449.477</b>
RIENTRI L. 513/77 + FONDI COMUNALI	ACER	B) RECUPERO EDILIZIO	VIGNOLA - Comparto ex Enel	82.340
SISMA	ACER	B) RECUPERO EDILIZIO	SISMA casa dei 3 comuni a Nonantola	150.000
PNC	COMUNE DI NONANTOLA	B) RECUPERO EDILIZIO	PNC via Sertorio Nonantola	777.372
PNC	COMUNE DI SOLIERA	B) RECUPERO EDILIZIO	PNC via Grandi Soliera	389.765
SISMA	ACER	B) RECUPERO EDILIZIO	SISMA ex convento Santa Chiara a Finale	50.000
		<b>C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI</b>		<b>10.626.340</b>
PNRR	UNIONE DEL SORBARA	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PNRR-UdS Bastiglia 1 alloggio	33.625
PNRR + RESIDUO CANONI	UNIONE DISTRETTO CERAMICO	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PNRR-UDC Maranello 1 alloggio + ascensore via Stradi	163.500
D.G.R. 1297/2015 lettera B + residuo canoni	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	CAMPOGALLIANO via Fedrezzoni 5 "piano casa" DGR 1297 lettera b)	101.711
D.G.R. 1297/2015 lettera B	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	RAVARINO via Roma 489 "PIANO CASA"	47.090
D.G.R. 1297/2015 lettera B	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	CAMPOGALLIANO via Barchetta 10 "piano casa" DGR 1297 lettera b)	135.000
D.G.R. 1297/2015 lettera B + residuo canoni	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	CARPI via Pezzana "piano casa" DGR 1297 lettera b)	83.635
D.G.R. 1297/2015 lettera B	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PAVULLO via Fondi 8 "piano casa" DGR 1297 lettera b)	83.635
D.G.R. 1297/2015 lettera B + residuo canoni	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	SASSUOLO via Ada Negri 36/38/40 "piano casa" DGR 1297 lettera b)	220.455
D.G.R. 772/2024 + RESIDUO CANONI	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PIANO REGIONALE ALLOGGI SFITTI 2024	576.113
D.G.R. 1276/2025 + RESIDUO CANONI	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PIANO REGIONALE ALLOGGI SFITTI 2025	1.181.575
D.G.R. 1282/2024	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PIANO RECUPERO ALLOGGI CON CDP	1.500.000
BILANCIO ACER	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	Proprietà ACER - Manutenzione Ordinaria	300.000
BILANCIO ACER	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	Proprietà ACER - Manutenzione Straordinaria (extra CDP)	100.000
RESIDUO CANONI	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	manutenzione straordinaria varie su patrimonio gestito	300.000
RESIDUO CANONI	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	manutenzione ordinaria patrimonio di terzi gestito	5.800.000
			<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>14.695.125</b>

### **Presa In Gestione Di Nuovi Alloggi**

Nel 2026 saranno ultimati diversi interventi edilizi che genereranno la presa in gestione di alloggi, oltre ad alloggi già esistenti ma di gestione diretta dei Comuni che saranno trasferiti ad ACER:

- 8 alloggi ERP via Grandi Soliera;
- 7 alloggi ERS centro storico Campogalliano;
- 6 alloggi ERP via Menotti Piumazzo di Castelfranco;
- 7 alloggi ERP via 1° Dicembre 1943 Cortile di Carpi;
- 5 alloggi ERP via Zanasi Castelfranco;
- 7 alloggi ERP via Silone Castelvetro.

## **Equilibrio Economico – Finanziario**

Acer svolge la sua attività secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità; ha applicato un Codice Etico a cui fa riferimento nella propria attività e Certifica i propri Bilanci come previsto dalla Legge Regionale n. 24 del 8 Agosto 2001: art. 41, comma 5.

**Le Entrate di Acer** derivano prevalentemente dalla gestione in Concessione dei patrimoni immobiliari, relativi agli alloggi di **ERP, ERS ed ExtraERP** (attraverso Canoni fatturati agli assegnatari ed il compenso per il servizio prestato da ACER) sia per l'attività di manutenzione, che per gli aspetti contrattuali di locazione.

Altre entrate riguardano:

- l'attività tecnica sia di manutenzione ordinaria e straordinaria che di recupero o nuova costruzione;
- l'attività tecnico amministrativa per il Conto Termico;
- l'attività tecnico amministrativa per la redazione degli APE;
- l'attività amministrativa contabile per la gestione della parte di godimento nei fabbricati a totale proprietà pubblica;
- l'attività relativa ai progetti Alloggi in Garanzia, Affitto Casa Garantito e Patto per la casa;
- l'attività legale relativa ai contratti di locazione in essere.

L'obiettivo è mantenere l'equilibrio tra entrate da canoni e costi per gestione e manutenzione, per evitare che si esauriscano le risorse destinate alla manutenzione degli alloggi innescando una spirale che porterebbe ad una riduzione delle assegnazioni con conseguente depauperamento delle entrate.

Purtroppo a fronte di sempre minori risorse pubbliche, possono verificarsi casi in cui, per sopprimere al disagio sociale, i Comuni attingano alle risorse da canoni per sostenere nuclei in difficoltà, richiedendo ad ACER di applicare canoni ridotti, cosiddetti "sociali", ma che allo stesso tempo permettano di coprire almeno il costo della gestione e manutenzione ordinaria, anche se, a causa del caro materiali questo è diventato via via più difficile.

Le difficoltà economiche, innestate prima dalla crisi sanitaria e poi dai conflitti militari, pongono un serio interrogativo sulla tenuta del sistema degli affitti, non solo sotto il profilo della puntualità nei pagamenti, ma anche sul piano della consistenza dei canoni.

Gli investimenti finanziari sono in netto calo per il maggior assorbimento di risorse nella gestione corrente e parimenti i proventi della gestione finanziaria.

Come già evidenziato, vengono svolte verifiche inerenti i requisiti economici che consentono la permanenza nell'ERP, oltre che la regolarità delle Isee in tutti i suoi aspetti: analizzando le dichiarazioni ISEE degli inquilini ERP, concentrandosi, in particolare, sulle attestazioni ISEE che riportano annotazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate.

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

L'incremento delle attività ha consentito di ridurre la morosità storica come di seguito evidenziato:

Dati Morosità Ottobre 2024 – Settembre 2025:

DATA RIFERIMENTO	ACER	ENTI CONFERENTI		TOTALE '€'
		Concessioni	Patto per la casa	
31/10/2024	1.140.645	8.618.960	250.584	10.010.189
30/09/2025	887.116	7.084.914	387.822	8.359.852
Crediti messi a perdite nel 2025	53.987	212.378		266.366

**Un altro aspetto molto critico per la situazione della liquidità è dato dall'analisi della morosità per "causali": da questa emerge che a fronte di una morosità cumulata al 30 settembre 2025 che supera i 7 milioni di Euro, circa il 37% (3,3 milioni di Euro) sono relativi a esborsi già anticipati da Acer, per conto degli utenti, di cui circa 2,8 milioni di Euro per spese condominiali e manutenzioni effettuate per la parte a carico dei condòmini oltre a Bolli, IVA, imposte di Registro ecc.**

**Occorre quindi prestare sempre più attenzione alla situazione della liquidità:** l'avvio dei nuovi contratti di servizio ha costituito un'importante occasione per la valutazione, nell'ambito del *Tavolo Territoriale per le Politiche Abitative*, delle modalità di investimento delle risorse; anche con una visione sovracomunale, nell'intento di intercettare eventuali finanziamenti Europei, Statali e/o Regionali.

**Tenuto inoltre conto della riduzione progressiva di residui gestionali registrata negli ultimi anni, come illustrato in precedenza, la Regione Emilia-Romagna e le Acer con essa, a fianco ai Comuni di riferimento, si stanno adoperando nella formulazione di strategie alternative ed innovative, volte a supportare da un punto di vista finanziario il sistema delle politiche abitative.**

## RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA

Il conto economico che vi presentiamo è redatto in conformità allo schema obbligatorio di cui all'art. 2425 c.c. e alle novità introdotte dal D. Lgs.139/2015 come da previsioni dell'art. 20 dello Statuto e del Regolamento di Contabilità; quest'ultimo nello specifico, all'art. 3 prevede:

*La gestione economico-finanziaria viene prefigurata in base ad un bilancio di previsione formulato con i criteri dell'art. 2423 bis e con il contenuto dell'art. 2425 del Codice Civile.*

*Il bilancio preventivo, quale strumento di programmazione e di gestione economico-finanziaria, è composto da:*

- 1) relazione del Presidente che illustri le scelte che hanno presieduto alla formazione del bilancio, il loro collegamento con le linee programmatiche e gli obiettivi pluriennali, nonché fornisca adeguate informazioni in ordine alla consistenza patrimoniale, agli investimenti ed alle diverse attività gestionali dell'Azienda;*
- 2) conto economico formulato con i criteri sopra richiamati del codice civile.*

*Il conto economico preventivo non potrà chiudere in perdita e dovrà comprendere tutti i componenti positivi e negativi di reddito che si prevedono di competenza dell'esercizio.*

### Criteri seguiti nella redazione del presente Bilancio Preventivo

**Criterio generale:** Prudenza, continuità aziendale, stima accurata delle spese future basandoci su dati storici e attuali; i costi passati, i contratti in essere sia attivi che passivi, le variazioni previste.

#### Criteri specifici relativi ai Costi:

- **Manutenzione Alloggi:** gli importi derivano da previsioni effettuate dal nostro Servizio Gestionale sulla base dello storico, delle Convenzioni sottoscritte con i vari Enti e dei Canoni previsti in Entrata, dedotti i compensi di ACER come da normativa Regionale;
- **Costi del Personale:** derivano da un calcolo puntuale effettuato dal nostro ufficio Amministrazione Paghe in base al CCNL di riferimento e le riqualificazioni previste; per la parte dei premi per Produttività e Incentivi ci si è basati prevalentemente sui dati storici;
- **Costi per Godimento Beni di terzi:** sono individuati sulla base del contratto di locazione in essere per parte degli uffici della sede;
- **Costi generali:** la determinazione è stata puntuale per categorie di costi, sulla base dei contratti in essere e/o previsioni specifiche:
  - Compensi ad Amministratori e Sindaci;
  - Costi Assicurativi Fabbricati e Dipendenti;
  - Costi Buoni Pasto, Formazione Personale, abbigliamento da lavoro e dispositivi di protezione individuali (calzature da cantiere, caschi, giacche, guanti, ecc);
  - Costi Pulizia Sede (la gara d'appalto è stata rifatta nel 2025);
  - Costi per competenze Società di Somministrazione dipendenti;
  - Costi per Canoni Fotocopiatrici, Ascensori;

- Canoni locazione autovetture: nel 2025 vi è stato un parziale rinnovo del Parco Auto, in quanto molte auto erano divenute poco efficienti dal punto di vista dei consumi e soggetti a frequenti guasti con conseguenti costi elevati di manutenzione, inoltre le classi ambientali di appartenenza e i relativi dati di emissione CO2 non ne consentivano più l'utilizzo (le auto dismesse erano state immatricolate negli anni 2004-2009 con km percorsi dai 160.000 ai 220.000);
  - Costi per utenze;
  - Ecc.
- **Costi per Attività Edilizia:** sono stati individuati dai nostri Servizi Tecnico e Gestionale in base all'andamento previsto dei Cantieri seguiti e comprendono i costi per professionisti esterni su attività specifiche per i cantieri (progettazioni, sicurezza, direzione lavori, collaudi, ecc.) ove ACER non riesca a svolgerle con risorse proprie;
- **Ammortamenti:** sono stati individuati con calcoli specifici in base ai valori degli immobilizzi a Bilancio ed in considerazione di investimenti previsti per il 2026 (es. Attrezzature informatiche);
- **Oneri diversi di gestione:** come da storico, comprendono quasi esclusivamente imposte da pagare a vario titolo: IMU, Iva Indetraibile, Imposte di registro sui contratti di locazione, bolli, ecc.
- **Oneri Finanziari:** comprendono gli interessi passivi sul Mutuo in essere, di competenza del Comune di Finale Emilia, gli importi sono desunti dal Piano di Ammortamento specifico e saranno interamente recuperati con esborsi da parte del Comune a favore di ACER. Ricordiamo che per il Finanziamento da parte di Cassa Depositi e Prestiti in conto Ristrutturazione alloggi Sfitti, non vi sono costi finanziari a carico di ACER in quanto il costo degli interessi è addebitato alla Regione Emilia-Romagna (Delibera di G.R. n. 1282 del 24/06/2024 e n. 1599 del 08/07/2024); fra gli oneri finanziari sono inoltre considerati gli interessi passivi sulle cauzioni versate dagli assegnatari;
- **Imposte e Tasse sul reddito dell'Esercizio:** sono state iscritte sulla base dell'incidenza storica rispetto al risultato ante imposte e delle norme vigenti.

#### **Criteri specifici relativi ai Ricavi:**

- **Canoni:** come di consueto gli ammontari dei Canoni previsti per il 2026 sono stati determinati sulla base dei Canoni di novembre, ossia, dopo la rivalutazione annua e dopo le modifiche introdotte dalla Regione Emilia-Romagna, sulla base della normativa specifica e illustrate in questo documento nella parte “Gestione dell'ERP: Variazione Requisiti”;
- **Ricavi da gestione Stabili e gli altri ricavi e proventi:** in prevalenza, si riferiscono ai riaddebiti agli assegnatari della quota parte delle spese di Registrazione Contratti, quota parte assicurazione alloggi, Spese Legali, spese postali riaddebitate, ove relative a solleciti ecc., la categoria comprende inoltre i ricavi l'amministrazione degli alloggi, rilascio di APE, ecc.
- **Ricavi da attività Edilizia:** al pari dei costi per Attività Edilizia, sono stati individuati dai nostri Servizi Tecnico e Gestionale in base all'andamento previsto dei Cantieri seguiti, comprendono: i ricavi previsti per competenze tecniche;
- **Proventi Finanziari:** comprendono il recupero degli interessi passivi sul Mutuo, gli interessi attivi sui conti correnti bancari, interessi di mora, ecc.

### Analisi delle Componenti Economiche

Passando ad una analisi delle principali risultanze del Conto Economico rappresentativo della prevedibile gestione 2026 abbiamo (Valori/Euro):

<b>A) Valore della produzione</b>	<b>16.854.000</b>
<b>B) Costi della produzione</b>	<b>16.832.500</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>21.500</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>	<b>165.000</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>186.500</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>180.000</b>
<b>21) Utile dell'esercizio</b>	<b>6.500</b>

Le varie categorie di Ricavi e Costi possono essere così sintetizzate:

<b>RICAVI</b>	<b>COSTI</b>
Canoni di Locazione 14.554.000	Costi Manutenzioni Stabili 6.360.000
Ricavi da gestione stabili 700.000	Costi per Riaccredito agli Enti Residuo canoni 2.030.000
Ricavi da Attività Edilizia 700.000	Costi Manutenzioni Stabili Di Proprietà 300.000
Altri Ricavi e proventi 900.000	Costi Per Materiali Di Consumo 35.000
Proventi Finanziari 250.000	Costi del personale 4.750.000
<b><u>17.104.000</u></b>	Costi Generali 1.086.700
	Canoni Locazione Immobili 30.000
	Costi Amministrazioni Stabili 215.800
	Costi Attività Edilizia 425.000
	Ammortamenti 555.000
	Accantonamento a Fondo Rischi su Crediti 100.000
	Oneri Diversi Di Gestione 945.000
	Interessi Ed Oneri Finanziari 85.000
	Imposte Sul Reddito D'esercizio 180.000
	<b><u>17.097.500</u></b>

Di seguito presentiamo una tabella che evidenzia dettagliatamente la composizione dei Canoni per Ente concedente sulla base del n° di alloggi (n.6.514) che si prevede di gestire nel 2026; i dati sono presentati con un raffronto con i medesimi inclusi nel preventivo nel 2025:

Ente Proprietario	2026		2025	
	N° Alloggi	Canoni (€)	N° Alloggi	Canoni (€)
Amministrazione Prov.Le	43	78.000	43	85.000
Bastiglia	23	31.000	23	32.000
Bomporto	70	131.000	70	125.000
Campogalliano	99	237.000	92	220.000
Camposanto	42	85.000	42	70.000
Carpi	623	1.010.000	623	980.000
Castelfranco E.	201	373.000	195	365.000
Castelnuovo R.	31	63.000	34	50.000
Castelvetro	26	50.000	19	40.000
Cavezzo	51	112.000	51	80.000
Concordia s. S.	73	119.000	73	115.000
Fanano	11	11.000	11	11.000
Finale E.	185	246.000	185	220.000
Fiorano	172	343.000	199	350.000
Formigine Patrimoniale (*)	97	162.000	97	145.000
Formigine Comune	36	41.000	36	39.000
Guiglia	1	1.500	1	1.500
Lama Mocogno	30	39.000	30	33.000
Maranello Comune	33	145.000	33	160.000
Maranello Patrimoniale	68	124.000	68	120.000
Marano s. P.	29	62.000	29	62.000
Medolla	45	68.000	45	65.000
Mirandola	297	479.000	297	440.000
Modena	2793	5.365.000	2.792	5.100.000
Montefiorino	11	16.000	11	15.000
Nonantola	90	163.000	90	150.000
Novi	54	99.000	54	86.000
Pavullo	116	178.000	116	180.000
Pievepelago	4	8.000	4	7.000
Polinago	1	-	1	-
Prignano s. S.	5	7.000	5	8.000
Ravarino	55	96.000	55	95.000
San Cesario s. P.	7	15.000	7	14.000
San Felice s. P.	132	215.000	132	205.000
San Possidonio	59	109.000	59	90.000
San Prospero	49	102.000	49	96.000
Sassuolo	484	833.000	485	820.000
Savignano s. P.	24	51.000	24	40.000
Serramazzoni	13	16.000	13	15.000
Sestola	9	14.000	9	14.000
Soliera	47	85.000	39	65.000
Spilamberto	95	194.000	95	175.000
Unione Terre di Castelli	1	3.000	1	3.000
Vignola	156	285.000	159	260.000
Zocca	23	32.000	23	28.000
<b>Totali</b>	<b>6.514</b>	<b>11.896.500</b>	<b>6.519</b>	<b>11.274.500</b>

(\*) Ente in Convezione fino al 31.12.2024- Passato in concessione a far data dal 1.1.2025

Acer Modena gestisce inoltre Alloggi di proprietà, autorimesse e locali commerciali, come evidenziato nella seguente tabella:

ENTE PROPRIETARIO <b>ACER MODENA</b>	2026		2025	
	N° Alloggi	Canoni (€)	N° Alloggi	Canoni (€)
Alloggi di proprietà	656	2.380.000	651	2.435.000
Alloggi Ex-Demanio	11	9.000	11	10.000
Negozi di proprietà	30	165.000	30	162.000
Autorimesse di proprietà	451	100.000	451	88.000
<b>Totali</b>	<b>1.148</b>	<b>2.654.000</b>	<b>1.143</b>	<b>2.695.000</b>

Come Convenzioni per il 2026 è previsto solo il rapporto con Cambiamo SpA:

Ente Proprietario	2026		2025	
	N° Alloggi	Canoni (€)	N° Alloggi	Canoni (€)
CambiaMO	59	100.000	59	105.000
<b>TOTALE</b>	<b>59</b>	<b>100.000</b>	<b>59</b>	<b>105.000</b>

Ricordiamo che Acer gestisce (Dati ottobre 2025) con la parte Agenzia Casa **185 alloggi**, così ripartiti: **n. 14 abitazioni private ancora residue della gestione SISMA 2012, n. 25 con il Progetto “Affitto Casa Garantito”, n. 10 gestione alloggi con “Patto per la Casa Emilia-Romagna (modo B e modo C) e infine n.136 con “Alloggio in Garanzia”.**

<b>Conto Economico Previsionale</b>		<b>Esercizio al 31/12/2026</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni		15.954.000
5) altri ricavi e proventi		
altri		900.000
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>		<i>900.000</i>
<i>Totale valore della produzione</i>		<i>16.854.000</i>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		35.000
7) per servizi		10.417.500
8) per godimento di beni di terzi		30.000
9) per il personale		
a) salari e stipendi		3.730.000
b) oneri sociali		730.000
c) trattamento di fine rapporto		230.000
d) trattamento di quiescenza e simili		55.000
e) altri costi		5.000
<i>Totale costi per il personale</i>		<i>4.750.000</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		52.000
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		503.000
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		100.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>		<i>655.000</i>
12) accantonamenti per rischi		
14) oneri diversi di gestione		945.000
<i>Totale costi della produzione</i>		<i>16.832.500</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>		<b>21.500</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri		250.000
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>		<i>250.000</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>		<i>250.000</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
altri		85.000
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>		<i>85.000</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>		<i>165.000</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>		<b>186.500</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti		180.000
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		<i>180.000</i>
<b>21) Utile dell'esercizio</b>		<b>6.500</b>

### Previsione dei flussi di cassa

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

Lo schema è redatto in termini di variazioni di liquidità.

<b>Flussi di Cassa Previsionali 2026</b>			
<b>A</b>	<b>Disponibilità monetarie nette iniziali</b>		<b>5.645.398</b>
<b>B</b>	<b>Flusso monetario da gestione reddituale</b> Utile d'esercizio Ammortamenti immobilizzazioni immateriali Ammortamenti immobilizzazioni materiali Variazione TFR (acc.to - versamento a fondi previdenziali) Accantonamento F.do Svalutazione Crediti Incrementi per capitalizzazione costi	6.500 52.000 503.000 100.000 100.000	
<b>C</b>	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	<b>761.500</b>	
<b>D</b>	<b>Flusso monetario da attività di investimento</b>		
<b>E</b>	<i>Totale flusso da investimenti</i>	<b>0</b>	
<b>F</b>	<b>Flusso monetario da attività di finanziamento</b> Rimborsi finanziamenti (II+III rata mutuo)	160.501	
<b>G</b>	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	<b>160.501</b>	
<b>H</b>	<b>Variazioni monetarie del netto</b> Contributi c/capitale		
<b>I</b>	<i>Totale flusso del netto</i>	<b>0</b>	
<b>J</b>	<b>Totale flusso monetario netto del periodo</b>	<b>922.001</b>	
<b>K</b>	<b>Disponibilità monetarie nette finali</b>		<b>6.567.399</b>

**Signori membri della Conferenza degli Enti,**

obiettivo primario di questo Consiglio d'Amministrazione è gestire un'azienda sempre più flessibile, ben organizzata, fortemente motivata ed attenta alle richieste dei Comuni, che possa offrire servizi di maggiore qualità, e che confermi e migliori il buon grado di soddisfacimento segnalato dagli assegnatari e della committenza.

Per realizzare ciò si rende sempre più indispensabile, ora più che mai, lo stretto raccordo tra la *mission* individuata dalla Conferenza degli Enti, lo stesso C.d.A. e la struttura operativa che, come sempre, fornisce impegno nel perseguire gli obiettivi prefissati.

Con questo programma e con i risultati attesi ivi rappresentati nei valori economici, contabili e patrimoniali, sottoponiamo alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio preventivo 2026 e le relazioni che lo accompagnano.

**Il Consiglio d'Amministrazione**

<b>Gaetano Venturelli</b>	<b>Presidente</b>
<b>Elisa Abati</b>	<b>Consigliere</b>
<b>Paolo Ferrari</b>	<b>Consigliere</b>

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**  
AL  
**BILANCIO PREVENTIVO DI ACER MODENA - ESERCIZIO 2026**

Signori componenti della Conferenza degli Enti,  
il Collegio dei Revisori dei Conti, in considerazione delle funzioni attribuite dall'art. 16 del vigente Statuto;

- dopo aver ricevuto lo schema del bilancio di previsione dell'esercizio 2026 approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente in data 20 novembre 2025;
- viste le disposizioni di legge che regolano l'intervento pubblico nel settore abitativo ed in particolare la L. Regionale 24/2001;
- visto lo statuto in essere e in particolare l'art. 20 che regola la formazione e l'approvazione dei bilanci;
- visto il regolamento di contabilità in vigore;

di seguito riporta le proprie considerazioni in merito al bilancio di previsione dell'esercizio 2026.

### **1. Verifiche preliminari**

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

- pianifica le direttive fondamentali di politica gestionale che il Consiglio d'Amministrazione si propone di seguire durante l'esercizio 2026;
- definisce gli obiettivi da conseguire, indica gli impegni da realizzare e le fonti prevedibili di finanziamento che potranno essere utilizzate.

Il bilancio preventivo:

- è correlato dai documenti obbligatori previsti (Relazione della Presidenza, Relazione tecnico-amministrativa, Conto Economico e Previsione dei flussi di cassa);
- è stato redatto, per quanto concerne in particolare al Conto Economico, secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del c.c. (come dettato dall'art. 20 comma 2 dello statuto);
- è predisposto in ottemperanza ai criteri previsti dall'art. 2423 bis del c.c., in quanto applicabili in sede di previsione.

### **2. Commenti**

Dall'esame della documentazione ricevuta, il Collegio dei Revisori a commento del bilancio di Previsione 2026 espone le proprie osservazioni.

Le linee programmatiche, esposte dal Consiglio d'Amministrazione, risultano conformi ai fini indicati dalla Legge Regionale n.24/2001. La relazione d'accompagnamento comprende, tra le altre:

- una indicazione del contesto generale nel quale l'Ente si trova ad operare;
- le modifiche apportate dalla Regione Emilia-Romagna riguardo ai requisiti per l'Accesso e Permanenza all'ERP ed il contestuale aumento apportato al costo di locazione per mq. Da applicare su tali alloggi;
- le attività inerenti alla gestione delle morosità da parte degli assegnatari di alloggi;

- l'attività di manutenzione (sia del patrimonio gestito che per quello di proprietà) ordinaria, straordinaria e di riqualificazione energetica; interventi di rigenerazione urbana; completamento dei nuovi alloggi in costruzione;
- l'adesione al programma Regionale per il recupero di alloggi sfitti, da effettuarsi nel 2026, per poter procedere con l'assegnazione a nuovi nuclei.
- l'attività tecnica di progettazione e realizzazione di nuove costruzioni ed interventi recupero edilizio (con presa in gestione di nuovi alloggi);
- risulta certamente positivo l'obiettivo, posto per l'anno 2026, di effettuare un riesame della "Politica per la Qualità".

Per quanto riguarda la determinazione degli elementi del conto economico, nella Relazione Tecnico Amministrativa vengono indicati i criteri utilizzati nella formazione del bilancio di previsione per l'esercizio 2026. Per recepire le modalità seguite nella formazione del documento di previsione si evidenziano alcuni elementi:

riguardo ai "*Ricavi*",

- i canoni sono stati determinati tenendo conto della rivalutazione introdotta dalla Regione, di cui abbiamo fatto cenno in precedenza; questo dato esprime il valore maggiormente rilevante; all'interno del "valore della produzione"

riguardo ai "*Costi*",

- sono state effettuati calcoli puntuali per tutti gli elementi di cui l'Ente è in possesso di dati specifici, contratti o altri dati (tra questi i costi relativi al personale);
- sono state applicate determinazioni previsionali, anche in considerazione dell'andamento storico, per altre tipologie di spese (come ad esempio: le manutenzioni di alloggi);
- si è tenuto conto dei costi connessi ai servizi di locazione in considerazione di un parziale rinnovo del Parco Auto;

Sempre riguardo ai componenti negativi, si può ritenere che siano state inserite le obbligazioni già assunte e quelle che si possono presumibilmente ritenere necessarie nel corso del 2026.

Sono stati stimati gli oneri per gli ammortamenti e per accantonamenti a fondo svalutazione crediti e per le imposte.

Alla luce della incertezza riguardante i mercati finanziari, gli amministratori hanno prudenzialmente stimato i componenti finanziari sia per la parte attiva (interessi per indennità di mora, interessi su crediti e gestione degli investimenti finanziari) che passiva (interessi su cauzioni passive, mutui, ecc.). Anche per l'anno 2026, si presume che l'Ente sarà in grado di mantenere un equilibrio economico complessivo.

Di seguito vengono sintetizzate le previsioni economiche per l'esercizio 2026:

A) Valore della produzione	16.854.000
B) Costi della produzione	(16.832.500)

<b>Differenza fra valori e costi della produzione</b>	<b>21.500</b>
C) Proventi e oneri finanziari	165.000
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>186.500</b>
Imposte sul reddito e IRAP	(180.000)
<b>Utile (presunto) d'esercizio</b>	<b>6.500</b>

Come esposto nella previsione dei flussi di cassa, il risultato previsionale, incrementato dell'importo previsto degli ammortamenti e dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti, e ridotto della variazione netta (accantonamento – corresponsione) del TFR porta a stimare un flusso di autofinanziamento atteso dalla gestione reddituale di € 761.500=.

Includendo i flussi da finanziamenti (€ 160.501) i flussi di cassa previsionali si attestano su un valore positivo di € 922.001=.

L'andamento dei flussi di cassa dovrà essere oggetto di un continuo monitoraggio in considerazione delle diverse variabili che potrebbero incidere in modo negativo: tra tutti le tempistiche di incasso dei canoni ed i possibili insoluti.

Un'attenta verifica degli andamenti finanziari oltre che la prevista rendicontazione semestrale relativa ai contratti di gestione (concessione e convenzione), consentiranno di tenere opportunamente monitorato l'andamento della situazione finanziaria dell'Ente.

### **3. Osservazioni e proposte in ordine al Bilancio preventivo 2026**

Il Collegio dei Revisori dei Conti osserva che:

- sulla base dei Ricavi e dei Costi previsionali riportati dall'organo amministrativo, il Bilancio preventivo 2026 risulta strutturato in modo prudenziale;
- il bilancio di previsione espone le principali scelte e i fondamentali obiettivi gestionali dell'Ente.

Il Collegio dei Revisori raccomanda che l'Organo Amministrativo:

- mantenga costantemente monitorato l'andamento dei Ricavi e dei Costi al fine di intervenire in modo tempestivo nel caso in cui si ravvisino scostamenti significativi nella gestione rispetto ai dati previsionali anche tenuto conto dell'instabilità dei prezzi di mercato;
- monitori l'andamento degli interventi manutentivi affinché si mantengano in linea con quanto indicato nella redazione del bilancio preventivo;
- mantenga stabilmente sotto controllo, anche mediante l'interlocuzione con i gestori di riferimento, l'andamento degli investimenti di natura finanziaria al fine di intervenire in modo tempestivo nell'eventualità si evidenzino criticità, nel contesto degli strumenti finanziari utilizzati, sul mercato finanziario;
- conservi, prudentemente, una congrua riserva finanziaria che permetta di sostenere eventuali criticità causate dai tempi di incasso dei canoni e da possibili insoluti;
- esamini attentamente i fabbisogni necessari per la realizzazione degli investimenti programmati e le relative modalità di finanziamento.

Il Collegio dei Revisori dei Conti, sulla base delle considerazioni svolte e richiamando le raccomandazioni sopra riportate, esprimere un giudizio di coerenza, attendibilità e congruità contabile delle previsioni elaborate e propone di approvare il Bilancio preventivo 2026 così come presentato dal Consiglio di Amministrazione

*Modena, 10 dicembre 2025*

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Rizzoli Roberto - Presidente

Scaglioni Antonella

Rosati Vito

