



# BILANCIO CONSUNTIVO 2018

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

**Consiglio  
d'Amministrazione**

**dott Andrea Casagrande**

Presidente

**ing Elisa Abati**

componente

**arch Gaetano Venturelli**

componente

**Collegio dei Revisori dei  
Conti**

**dott Massimiliano Stradi**

Presidente

**dott Silvia Migliori**

componente

**dott Vito Rosati**

componente

---

**Società di revisione contabile**

BDO Italia spa

**Staff dirigenziale**

Direttore

**dott. Nadia Paltrinieri**

Direttore Tecnico

**arch. Gianfranco Guerzoni**

Dirigente Finanziario

**rag. Margherita Brigo**

Dirigente Gestionale

**ing. Paolo Montorsi**

**Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 26 del 29/04/2019 ha approvato la proposta del bilancio consuntivo 2018 da sottoporre alla Conferenza degli Enti.**

# INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE A CURA DEGLI AMMINISTRATORI	5
NOTA INTEGRATIVA	30
STATO PATRIMONIALE	50
CONTO ECONOMICO	53
RENDICONTO FINANZIARIO	55
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI	56

# **RELAZIONE SULLA GESTIONE A CURA DEGLI AMMINISTRATORI**

## **PREMESSA**

Pensando a come presentare il bilancio consuntivo 2018 ci è parso giusto ed interessante fare riferimento non solo all'ultimo anno trascorso, ma anche ai quattro precedenti perché si tratta del periodo in cui abbiamo lavorato sulla base di quanto previsto dal Contratto di Servizio tra Acer e Comuni del 2014. Nei capitoli successivi vengono descritte più analiticamente le attività svolte da ACER nel quinquennio, in questa premessa vorremmo mettere in evidenza alcuni aspetti che ci paiono particolarmente significativi e che testimoniano come in questi anni ACER Modena è stata in grado di innovare e di essere flessibile garantendo la continuità rispetto alla gestione "tradizionale":

Il primo aspetto su cui soffermarsi è che accanto alle attività di gestione del patrimonio immobiliare (manutenzione ordinaria e Straordinaria) e alla riscossione dei canoni, che rappresentano comunque il cuore del nostro lavoro, si sono potenziate altre azioni non direttamente riferibili ai contenuti dei contratti di Servizio. Per esempio l'impulso dato in questi anni alla attività di Mediazione Sociale, la gestione, in base a specifici accordi con i Comuni e/o le Unioni, delle esperienze di "Agenzie Casa", dimostrano come la nostra Azienda sia stata capace di inserirsi nel processo in atto che vede gli ex IACP orientarsi sempre più verso una Gestione Sociale che riguarda non solo l'ERP, ma anche altri ambiti delle politiche abitative poste in essere soggetti istituzionali ai vari livelli;

Il secondo aspetto emerge da una attenta lettura dei dati di bilancio aggregati riferiti al quinquennio passato e riguarda la capacità della nostra Azienda di gestire una quantità rilevante di investimenti ( con le relative realizzazioni) riguardanti sia i livelli di manutenzione previsti nei contratti di servizio, sia, in particolare, derivanti da finanziamenti dei vari livelli istituzionali (Regione e Stato Centrale o Comuni) rispettando tempistiche di progettazione e realizzazione molto ristrette. Per esempio per quanto riguarda le risorse messe a disposizione dal cosiddetto Piano Casa la nostra Azienda è stata in grado di spendere tutte le risorse disponibili, quando in altre realtà regionali si sono persi i finanziamenti. Lo stesso si può dire per quanto riguarda le risorse messe a disposizione dalla Regione (oltre nove milioni di euro) per rifinanziare la installazione ex novo o la ristrutturazione di ascensori e più in generale per migliorare la accessibilità di alloggi ERP. Anche in questo caso le graduatorie degli interventi ammessi sono state approvate a settembre con l'obbligo di fatturare almeno il 35% dei lavori entro il 31 dicembre e ACER Modena è riuscita a rispettare le scadenze evitando di far perdere risorse. Questo è stato il frutto della impostazione che ACER ha dato all'Appalto per la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio ERP attraverso la formula dell'accordo Quadro;

Il terzo ed ultimo aspetto su cui soffermarsi, dopo avere risottolineato come la nostra Azienda, assieme ad altre della Regione, risulti essere certamente affidabile per la attuazione in tempi brevi di interventi rilevanti, è il fatto che, a fronte di una esigenza ormai evidente di nuovi alloggi, terminata la fase dei finanziamenti nazionali e, per ora, di quelli regionali continua a mancare la previsione di flussi finanziari certi e frutto di un piano di rilancio dell'ERP che si sviluppi negli anni a venire. Questo comporta la difficoltà di poter programmare l'organizzazione aziendale e le attività con l'anticipo necessario a garantire una efficacia ulteriore nell'affrontare la necessaria riqualificazione del patrimonio ERP da mettere a disposizione dei Comuni per dare risposta a chi si trova in una situazione di disagio abitativo.

## **ATTIVITA' SVOLTA DA ACER**

Questo Bilancio Consuntivo 2018 chiude un ciclo di gestione legato al contratto di servizio 2014-2018 e come sempre occorre ricordare che il Bilancio ACER è complessivo dell'attività che viene svolta in regime di concessione e/o convenzione per la gestione di alloggi del patrimonio pubblico ERP o non ERP e dell'attività di gestione del patrimonio di proprietà ACER costituito da alloggi, autorimesse e locali commerciali; esso viene approvato ai sensi della L.R.

24/01 e successive modificazioni dalla Conferenza degli Enti convocata dalla Provincia di Modena.

Con l'ultimo contratto 2014 - 2018 l'attività richiesta ad Acer ha visto un continuo sviluppo ed è qualitativamente migliorata; la progettazione e gestione di un appalto pubblico per un Accordo Quadro (modalità innovativa nel rispetto del Codice Appalti) tra imprese per la manutenzione del patrimonio ERP da ben 15 milioni di € ha permesso di proporre e programmare interventi poi finanziati dalla Regione su alloggi sfitti, cappotti, inserimento ascensori, puntando a rispettare i tempi rapidi quali sono quelli richiesti per confermare i finanziamenti relativi, rispetto ai tempi medi delle gare d'appalto. Lo studio e ricerca dei tecnici ACER in campo di efficienza e risparmio energetico applicato alle costruzioni esistenti ha consentito di partecipare ed ottenere finanziamenti per l'ERP anche EUROPEI (progetti ELENA e POR FESR Asse 4); il non facile accreditamento ottenuto da ACER presso il GSE consente oggi di ricevere i contributi del conto termico per ogni impianto termico sostituito.

ACER come ente pubblico economico nel rispetto dell'evolversi delle normative ha introdotto procedure innovative per affrontare sia le disposizioni nel campo della progettazione (BIM - CAM) che nelle procedure di appalto; ha approvato il Piano triennale per la prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza adeguando il proprio sito web, ha introdotto le dovute procedure per il nuovo regolamento Privacy a tutela delle informazioni ricevute dagli enti committenti e degli assegnatari ERP. I dati estratti settimanalmente dal gestionale ABITARE in uso, relativi ad assegnatari, morosità e lavori, sono messi a disposizione con trasparenza ai Comuni (loro funzionari abilitati) con l'applicativo Infocasa, mentre è in via di attivazione una funzione attivata nel 2019 secondo la quale gli assegnatari potranno vedere e scaricare dal sito web le fatture canoni e verificare la loro posizione debitoria/creditoria; tutti miglioramenti non indolori a livello di costi aziendali oltre a quelli obbligatori per legge quale la citata nuova privacy o la fatturazione elettronica che dal 2019 comportano un costo aggiuntivo, non ultimo il soddisfare la richiesta di bilanci consolidati comunali di cui nulla era previsto nei precedenti contratti.

Per gli aspetti sociali è stata potenziato il personale che segue il progetto di mediazione con l'avvio dell'accompagnamento all'abitare di nuovi residenti e attività di sostegno agli utenti in difficoltà per morosità; inoltre dal 2018 vi è l'inserimento della figura di ispettore per la sorveglianza sulla tenuta degli alloggi e degli spazi condominiali.

La gestione dei contratti di convenzione/concessione, che in una visione di standardizzazione del servizio a livello provinciale avrebbe potuto portare ad una ottimizzazione di costi, si è invece rivelata sempre più differenziata a seconda delle esigenze e modalità di approccio nei confronti delle politiche abitative di ciascun Comune e sicuramente non mitigate dal conferimento di alcune funzioni alle UNIONI.

La separazione tra responsabilità patrimoniale e sociale tra Comuni e/o Unioni di Comuni non ha facilitato i compiti così come le richieste di rendicontazioni, sempre più puntuali e differenziate anche per i vari progetti speciali.

Relativamente al personale presente in Acer, la pianta organica rispetta il numero storicamente preso a riferimento dalla Regione ai tempi dello IACP (100 alloggi per 1 dipendente) dove le pratiche amministrative erano sicuramente minori e più facilmente gestibili. E' coerente il n. di circa 70 dipendenti per circa 7.000 alloggi e il ricorrere a contratti diversi, di durata limitata per far fronte a emergenze, come è stato nel caso del Sisma 2012, o per tempistiche stringenti necessarie per acquisire finanziamenti dedicati, nuove modalità di rendicontazione, di implementazione per novità fiscali, previdenziali e/o nuove certificazioni impianti obbligatorie.

### 2018 Patrimonio in gestione ad ACER

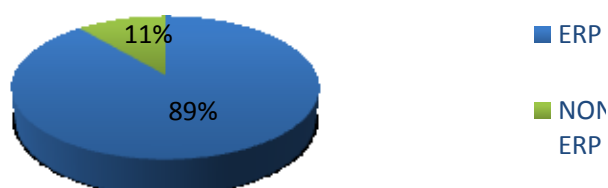


Figura 1 Alloggi in gestione ad ACER n. 7085 di cui 6297 ERP e 788 non ERP

## 2018 Proprietà non ERP



Figura 2 Alloggi NON ERP in gestione ad Acer n. 788 di cui 629 di proprietà Acer e 159 di proprietà di Comuni, Provincia ed altro

## BILANCIO 2018

A chiusura della gestione 2018 l'utile dell'azienda risulta di **€ 6.643** e deriva dalla gestione sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi).

Il residuo attivo a credito dei Comuni per la gestione dei contratti di concessione è stato nell'anno 2018 di **€ 2.318.707** e quello dei 3 Comuni in convenzione è pari a **€ 700.422** complessivamente quindi pari a **€ 3.019.129**.

La gestione riguarda alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), alloggi pubblici destinati ad edilizia sociale (ERS), alloggi di proprietà privata in gestione con Agenzia Casa (Affitto Casa Garantito - Alloggi in garanzia) per conto di Comuni ed alloggi di proprietà privata messi a disposizione per nuclei terremotati (Ordinanze Commissario Regionale) nonché autorimesse e negozi per un complessivo di oltre 7600 unità immobiliari

BILANCIO IN SINTESI	2018	2017
Valore della produzione	<b>13.539.443</b>	12.930.983
Costo della produzione	<b>13.435.375</b>	12.987.555
Di cui per Costo del personale incide per il 27%	<b>3.626.019</b>	3.617.786
Di cui per Costi generali incidono per 8%	<b>1.204.664</b>	1.078.635
Proventi e oneri finanziari	<b>27.255</b>	241.688
Imposte sul reddito di esercizio	<b>124.680</b>	162.986
Utile di azienda	<b>6.643</b>	22.130

RIEPILOGATIVO ALLOGGI IN GESTIONE 2018 concessioni/convenzioni		
<b>Ricavi</b>		
Risorse ERP da canoni	9.870.114	
<b>Costi</b>		
Compenso attività ACER	-3.033.907	30,74%
<b>Costi inerenti la proprietà</b>		
Imposte indirette x convenzioni- bollo/registro	-16.188	0,16%
<b>Risorse da destinare ad interventi nell'Erp</b>	<b>6.820.019</b>	69,10%
Risorse utilizzate per manutenzione	-3.861.266	39,12%
<b>Risorse residue gestione 2018</b>	<b>2.958.754</b>	29,98%
<b>Ulteriori utilizzi fondi residui anni precedenti</b>	<b>1.258.935</b>	

<b>Saldo gestioni concessioni anni precedenti</b>	<b>7.182.688</b>	
<b>Residuo canoni a disposizione al 31/12/2018</b>	<b>8.882.506</b>	
Derivanti da concessioni	8.182.084	
Per convenzioni	700.422	

<b>Speso per interventi di manutenzione con entrate da canoni ERP di proprietà dei Comuni n. 6083 in €</b>	<b>2018</b>	<b>Totale anni 2014-2018</b>
manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	<b>3.010.985</b>	<b>14.880.593</b>
manut. straordinaria impegni di anni precedenti	<b>873.608</b>	<b>3.038.813</b>
manutenzione straordinaria anno corrente	<b>862.760</b>	<b>3.322.025</b>
<b>Totale</b>	<b>4.747.353</b>	<b>21.241.431</b>

<b>Speso per interventi di manutenzione con altri finanziamenti ERP in €</b>	<b>2018</b>	<b>Totale anni 2014-2018</b>
Interventi per ripristino con fondi sisma 2012	<b>1.179.626</b>	<b>9.336.116</b>
Interventi per manutenzione con fondi nazionali/regionali	<b>2.311.242</b>	<b>9.971.797</b>
<b>Totale</b>	<b>3.490.860</b>	<b>19.307.913</b>

ACER nei 5 anni 2014-2018 ha dimostrato una capacità di spesa in manutenzione pari a € 21.241.431 finanziata da canoni, € 9.336.116 finanziati dalla Regione per danni da Sisma 2012 e € 9.971.797 finanziati con leggi varie per un totale di € 40.549.344 pari a oltre 8 milioni di euro all'anno che corrispondono ad una media di 109 € al mese per ogni alloggio.

Il contratto di servizio assegna un budget di spesa annuale per la manutenzione ordinaria del patrimonio pari a € 27 oltre ad un ulteriore budget inserito dai diversi Comuni per circa 10 € che portano a € 37 la media da spendere per manutenzione ordinaria da coprire con i canoni; lo speso in manutenzione straordinaria con entrate da canoni mediamente è stato di € 1.270.000/anno corrispondente a circa 17 €/alloggio/mese. Oltre ai budget previsti sono stati spesi, per utilizzo di altri finanziamenti, oltre 19 milioni di € che corrispondono ad uno speso annuo di oltre 3.800.000 € cioè ad una media su alloggio di 53 € alloggio/mese. Si può concludere che ACER è riuscita a far fronte, con la propria organizzazione e capacità di spesa, a esigenze di manutenzione e di utilizzo finanziamenti extra canoni per quasi il 100 % in più rispetto a quanto previsto dai contratti. Un risultato importante che può avere inciso sulla tempistica di riconsegna degli alloggi di risulta previste da contratto; questi dati confermano che tale parametro non può rappresentare il più significativo indice di valutazione della capacità di ACER a rispondere agli obiettivi più generali definiti dagli stessi contratti.

Un'analisi dei dati complessivi di ritiro alloggi e messi in manutenzione indica per il periodo 2006-2018, cioè dopo la riforma di cui alla L.R.24/01 dimostra un forte impegno di Acer, con la sua capacità professionale, insieme ai Comuni e alla Regione nel sostenere l'attività di cura del patrimonio pubblico, soprattutto in una fase di scarsa attenzione da parte degli Enti sovra ordinati a finanziare la casa pubblica. A fronte di 6100, numero medio di alloggi ERP gestiti, quelli ripristinati e rimessi in assegnazione sono stati 4.049 cioè circa 311 ogni anno che rappresentano il 65% del patrimonio ERP ripristinato in questi 13 anni. Il 20% di alloggi ERP è stato costruito dopo il 1990 se ne può ricavare quindi che lo stato medio degli alloggi gestiti è adeguato e di buona qualità. Inoltre l'analisi dei dati evidenzia un costo medio per alloggio pari a circa 4.900€ risultante dalle risorse complessivamente impiegate in questi 13 anni (circa 19 milioni di euro)

Nel 2018 le risorse da canoni destinate all'Erp sono state € 9.870.114; il compenso riconosciuto ad Acer rappresenta circa il 30%, i costi relativi alla proprietà degli alloggi per manutenzione ordinaria, straordinaria e di ripristino etc. corrispondono al 39 % mentre le risorse residue a disposizione per le politiche abitative come da art.36 Lg.24/2001 ammontano a € 2.958.754 corrispondenti al 30%.

E' ancora attivo il supporto fornito ai Comuni interessati dal sisma 2012 per la riparazione, ricostruzione, acquisto alloggi con finanziamenti regionali e per la gestione di alloggi messi a disposizione da privati per nuclei terremotati finanziati con Ord. 25 e 26 del Commissario Regionale, gestione che ad oggi risulta essere di n. 103 alloggi.



Già dal 2016 Acer è stato a fianco, ed anzi proponente con valutazioni e simulazioni, degli Enti Provinciali al Tavolo di Concertazione e della Regione per addivenire alla definizione ed applicazione dei nuovi canoni (Del.Reg.739/2017).

Una delle attività principali di Acer è l'attenzione ai recuperi di canoni che sono la base per sostenere l'intera attività; a livello legale sono aumentate le azioni intraprese per permettere il rientro di una morosità che si mantiene ancora elevata in quanto la crisi economica si è fatta pesantemente sentire sul nostro territorio ma anche per la fatturazione differita dei nuovi canoni con relativi conguagli.

<b>Insoluti per canoni</b>	<b>2018</b>
<b>Canoni fatturati in €</b>	12.299.608
N. bolle emesse totali	77.936
% aumento/diminuzione canoni	4,18%
Valore degli insoluti al 31/12	5.515.280
Insoluti annui	1.594.730
<b>% morosità su anno</b>	<b>12,97%</b>
% aumento morosità annua	-15,12%
Morosità consolidata dal 2006	3.920.550
<u>Morosità recuperata nell'anno</u>	1.607.611
<u>% morosità recuperata</u>	29,08%

Come è possibile rilevare dai dati dei 5 anni riportati nel relativo capitolo sulla morosità solo nel 2018 e con lo stesso trend degli anni precedenti le lettere di sollecito sono state 2.763 (628 in più rispetto al 2017) ad indicare la mole di lavoro conseguente che ha comunque avuto dati positivi in quanto è aumentato l'importo recuperato nell'anno rispetto all'anno precedente (+ 631.140 €).

La gestione dei morosi non si conclude con pratiche di solo tipo amministrativo, ma anche con colloqui diretti con gli interessati al fine di concordare piani di rateizzazione sopportabili dalla famiglia.

Sul fronte della gestione condominiale diretta il numero di alloggi gestito in fabbricati completamente pubblici dal 2014 è aumentato da 1.216 a 1.609 alloggi per rispondere all'impegno di esaudire le richieste pervenute di gestione diretta; l'azienda per insoluti condominiali fa fronte con un'esposizione finanziaria, per conto della proprietà, di oltre 700.000 Euro per circa 2.000 pratiche liquidate che vengono poi addebitate sulle bolle d'affitto.

Tutto il personale preposto agli uffici: accoglienza al pubblico, amministrativi, manutentivi, tecnici, di mediazione, condominiali vengono costantemente formati, attenti alle esigenze dei committenti per dare risposte agli utenti; il numero di reclami, monitorato per le procedure di certificazione di Qualità, è assolutamente non significativo attestandosi su poche unità.

Nel bilancio di ACER è inserita la gestione degli 871 alloggi di proprietà e di 28 locali commerciali; gli alloggi (557) hanno finalità comunque sociale, vengono assegnati con bandi a diffusione pubblica e sono destinati a dare risposta ai nuclei della così detta "fascia grigia" applicando i parametri minimi dei canoni concordati; le risorse necessarie per ripristinare quelli disdettati richiedono oculati piani pluriennali di investimento.

La situazione finanziaria di Acer è sicuramente solida e permette di far fronte ad esigenze di anticipazioni per interventi di costruzione e/o manutenzioni straordinarie dove gli Enti, anche e non solo per problemi di bilancio, non riescono a farvi fronte nell'immediato (non ultimi i finanziamenti regionali che non prevedono anticipazioni sui lavori ma pagamenti a rendicontazione e spesso su delega comunale) nonché per gli insoluti. I risultati del bilancio Acer si mantengono positivi, anche grazie alla redditività degli alloggi di proprietà e l'oculata gestione delle liquidità che ha permesso fino ad ora di mantenere una buona gestione a costi pressoché invariati per gli Enti.

Acer opera con certificazione di Qualità ISO9001/2015 rinnovata a ottobre 2018 senza segnalazioni di non conformità oltre che con la certificazione annuale del bilancio.

## INFORMATIVA SUI COSTI E ATTIVITA' 2018

Con Delibera di Consiglio Regionale 3123 del 30 luglio 2002 sono stati stabiliti i compensi per le attività di Acer per la gestione dei contratti di gestione del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e/o Enti altri diversificati a seconda di un range di alloggi gestiti. Per l'Acer di Modena il compenso poteva spaziare da €. 40 a €. 44 relativamente al n. di alloggi gestiti - fascia da 6.000 a 10.000. Compenso che è rimasto di €. 40 fino all'anno 2013 e portato a € 43/alloggio /mese con la sottoscrizione del contratto 2014-2018 con clausola di aggiornamento, dal 3° anno in poi, alla variazione % istat.

Con l'obiettivo di contenere i costi gestionali in un'ottica orientata alla massima efficienza solo nel 5° anno Acer si è avvalsa di questa facoltà in quanto il rinnovo dell'Assicurazione globale fabbricati (costo proprio della proprietà che da sempre è stato a carico di Acer e non del compenso per la gestione) ha avuto un aumento di premio del 37,74% pari ad €. 64.416, con un'incidenza sul costo mensile ad alloggio di 86 centesimi. A conferma che l'operato di ACER è stato effettivamente rivolto a ricercare ogni forma di risparmio ed efficienza si mantengono ancora a carico di Acer le imposte di bollo e di registro di norma a carico della proprietà per il 50%.

## ADEMPIMENTI PER LA GESTIONE CORRENTE

Di seguito si riportano le principali attività di ACER complessivamente svolte in ottemperanza ai contenuti dei contratti di servizio: alcuni di questi integrano i dati che a cadenza settimanale vengono aggiornati sulle postazioni di INFOCASA a disposizione dei funzionari comunali per la consultazione diretta ed autonoma.

## IL PATRIMONIO GESTITO

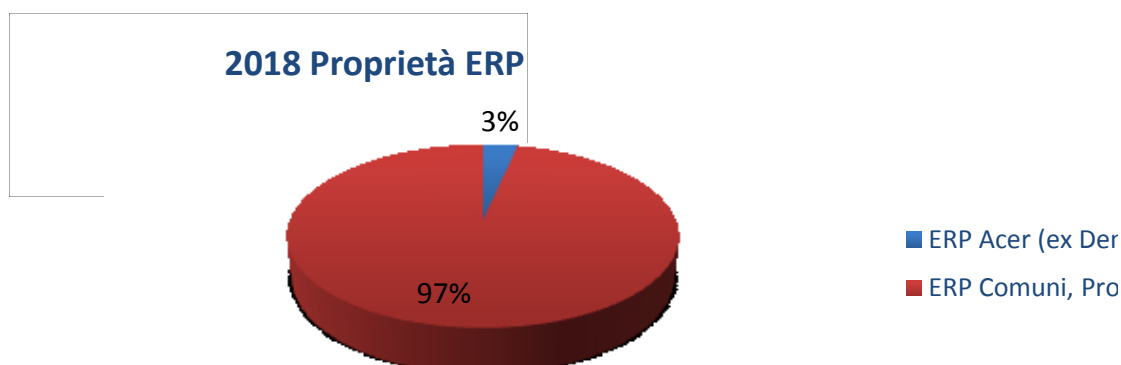


Figura 3 Alloggi ERP in gestione n. 6297 di cui 212 di proprietà Acer e 6085 di proprietà di Comuni, Provincia.

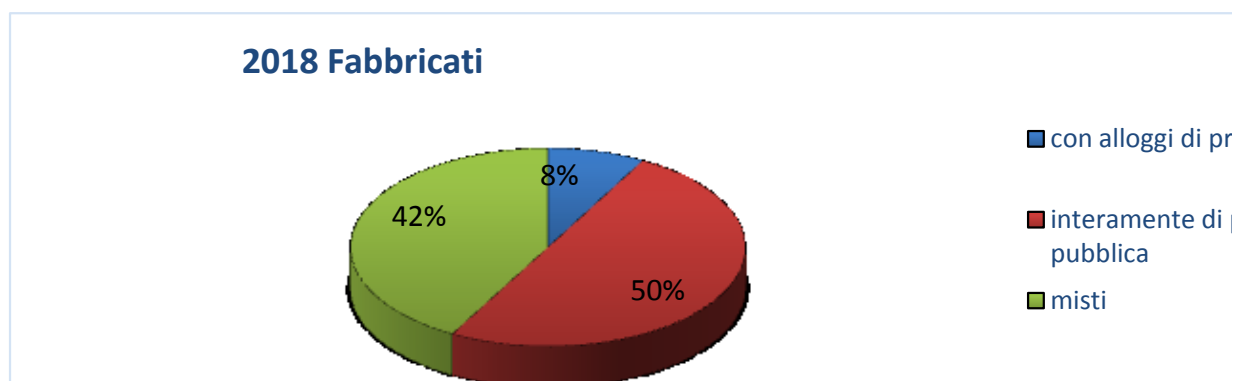


Figura 4 Fabbricati con alloggi in gestione ad ACER n. 807 di cui 70 con solo alloggi di proprietà Acer, 439 interamente di proprietà pubblica i restanti a proprietà mista.

Altre unità immobiliari di proprietà ACER in gestione	2018
Autorimesse n. 555 di cui con contratti attivi	252

Negozi 28* di cui con contratti attivi	<b>22</b>
--	-----------

## **DISPONIBILITA' DEGLI ALLOGGI RIPRISTINATI**

Il patrimonio pubblico di alloggi rappresenta circa il 2,5% del patrimonio di alloggi presente in Provincia e i 14.473 residenti rappresentano il 2% della popolazione al 31 dicembre 2018.

Dal Piano regionale per la lotta alla povertà 2018-2020 se ne ricava che il tasso di povertà relativa, che pone in evidenza le difficoltà economiche nella fruizione di beni e servizi delle famiglie, secondo i dati forniti da Istat, è passato dal 2,2% del 2009 al 4,5% nel 2016 e che nel monte aiuti che vengono forniti alle famiglie in difficoltà il 40%, vengono destinati alla casa ed in particolare all'affitto, manutenzione e utenze.

Risulta dunque che il patrimonio pubblico non riesce a dare risposta a queste esigenze ed è evidente che se da un lato è assolutamente necessario realizzare nuove abitazioni ERP dall'altro l'impegno prioritario di ACER è quello di massimizzare l'efficienza organizzativa per restituire alla disponibilità per le assegnazioni gli alloggi restituiti dai vecchi residenti. Ma non è di secondo piano la necessità di effettuare manutenzioni accurate su un patrimonio per lo più datato che consentano di restituire alloggi sicuri, dignitosi e che permettano di ridurre al minimo costi di manutenzione successivi sia a carico degli assegnatari che della proprietà.

Il lavoro di ACER per la manutenzione degli alloggi che si vuotano dai precedenti assegnatari produce una percentuale media di occupazione degli alloggi ERP pari al 92-93%, pertanto quelli vuoti per manutenzione o in attesa di assegnazione corrispondono al 7-8 % del totale; la situazione rappresentata al 31 dicembre nella tabella è una fotografia a quel momento ma non è in grado di rappresentare il continuo movimento di entrata e uscita di alloggi sia in manutenzione che in assegnazione.

Il numero di alloggi ERP ritirati nel 2018 è stato complessivamente 330 mentre quelli restituiti alle nuove assegnazioni è stato 349.

Da notare che alcuni alloggi per dislocazione o loro caratteristiche (dimensioni, altezza di piano) vengono difficilmente assegnati.

<b>Alloggi vuoti al 31/12/2018 a destinazione ERP</b>	<b>2018</b>
Manutenzione in corso	156
In disponibilità dei comuni per assegnazione	202
Sospeso per piano di investimento (FASE 6)	119
Sospesi per pratiche varie in corso (legali, edilizie catastali, piani di vendita)	63

Da rilevare che gli alloggi in fase "Sospeso per piano di investimento" possono essere inseriti in manutenzione sulla base delle risorse di residuo canoni extra budget che devono essere preventivamente autorizzate dai singoli Enti proprietari in riferimento ai programmi annuali o triennali di investimento presentati periodicamente da ACER (sono gli alloggi classificati Fase 6).

Un altro elemento si può ricavare dall'analisi dei dati ed è quello di un miglioramento della capacità di ACER a far fronte alle richieste di manutenzione degli alloggi sfitti in quanto negli ultimi 5 anni la media annuale di restituzione ai Comuni/Unioni per nuove assegnazioni è stata di 368 alloggi/anno (+18%) rispetto alla media complessiva precedente.

Di pari passo con la riconsegna di alloggi ripristinati vanno i contratti stipulati dati dalla somma di nuove assegnazioni e di cambio ammontanti complessivamente nei 13 anni a 4.136 (alcuni alloggi possono essere entrati in manutenzione più volte nel periodo).

## **IL TURN OVER: NUOVI CONTRATTI ERP**

<b>Contratti ERP 2018</b>	<b>Numero contratti fatti nell'anno</b>
Nuove assegnazioni	302
Cambio Alloggio (anche da graduatoria) - ottimizzazione uso degli alloggi	106
Totale nel periodo 2014-2018 = 1.899 – in media 380/anno	408

<b>Altri contratti suddivisi per tipologia</b>	<b>2018</b>
--	-------------

Assegnazioni Forze Dell'Ordine MO	2
Assegnazioni Condominio solidale (Gottardi - MO )	1
Concessioni d'uso	11
<b>Totale</b>	<b>14</b>

## CONTRATTI A CANONE CONCORDATO IN ALLOGGI NON ERP

La tabella successiva illustra la potenzialità dei Comuni e della stessa ACER a soddisfare la richiesta di abitazioni a canone concordato per la così detta fascia grigia costituita da 157 alloggi di proprietà dei Comuni e 631 di proprietà di ACER

<b>Contratti a canone concertato nell'anno</b>	<b>2018</b>
su patrimonio dei Comuni	30
Su patrimonio ACER	59

Alcuni Comuni hanno assegnato ad ACER la gestione di Agenzia Casa per dare risposta sia alla fascia grigia di utenti che a situazioni di emergenza abitativa.

<b>Altri alloggi gestiti</b>	<b>2018</b>
Alloggi con contratti di Agenzia casa (Alloggi in Garanzia)	63
Alloggi con contratti di Affitto casa Garantito	49
Contratti attivi con Ord.26/2014 per territorio con sisma 2012 *	103
Totale	215

\*Sono ancora attivi contratti stipulati con privati per nuclei terremotati, progetto gestito da ACER e finanziato dalla Regione.

## I SERVIZI DI ACER PER GLI ASSEGNATARI

ACER offre l'apertura di sportelli URP presso la sede di Modena per 13 ore settimanali e sportelli territoriali, un centralino telefonico con un numero dedicato a segnalazioni di richiesta di pronto intervento e manutenzione; vi è un sito web ove scaricare la modulistica e ricavare tutte le informazioni relative all'attività di ACER ivi compresa una sezione dedicata alla Trasparenza.

Numero utenti che si sono rivolti all'URP di Modena: n 10.740

Sono inoltre attivi 10 sportelli territoriali (Carpi, Mirandola, Castelfranco/Nonantola, Unione Terre di Castelli (sede a Savignano), Sassuolo, Pavullo, Formigine, Maranello, Fiorano). Per quanto attiene agli accessi dell'utenza agli sportelli decentrati, restano numericamente in una curva decrescente. Probabilmente va considerato il maggiore ricorso all'informatica da parte di un maggior numero utenti quanto meno per richiedere informazioni. Il valore della presenza di ACER presso le Unioni dei Comuni, resta per l'utenza anziana e per quella più fragile che può beneficiare di un contatto che sappia adeguare alle loro caratteristiche la comunicazione necessaria.

Si segnalano gli sportelli che hanno registrato nell'anno una bassa affluenza con un numero di accessi inferiore a 200: Nonantola (62), Vignola (189), Formigine/Maranello (126).

## SOPRALLUOGHI E VERIFICHE

La presenza di ACER nel territorio avviene per svariati motivi; la tabella seguente cerca di rappresentare l'operato Acer oltre alle problematiche manutentive e sociali. Il lavoro dell'ispettore condominiale è stato proficuo, operando anche con diffide, verbali e visite di controllo periodico si è ottenuto la pulizia e il ripristino di condizioni dignitose in parti comuni dei fabbricati usati in modo improprio,

<b>Sopralluoghi effettuati per</b>	<b>2018</b>
Nuove assegnazioni	510
Cambi	135
Aspetti condominiali	371

Rilievo parabole	14
Rimozioni e verifica	10
Presenza abusivi	39
Ufficio Legale/Abbandono alloggio	94

Ha dato buoni risultati il percorso amministrativo intrapreso per diminuire la presenza di auto abbandonate nelle aree condominiali per diverse problematiche.

<b>Auto abbandonate</b>	<b>2018</b>
Auto abbandonate catalogate	27
Auto abbandonate rimosse	40

## MEDIAZIONE SOCIALE

### IL DISAGIO SOCIALE E LA GESTIONE DEI CONFLITTI

L'accompagnamento all'Abitare risulta una strategica forma di prevenzione delle criticità nei contesti abitativi. ACER ha incrementato l'impegno dei propri Mediatori Sociali, in collaborazione con i servizi sociali (marginalmente utilizzando l'apporto di cooperative sociali) l'intervento in situazioni collettive di difficoltà

<b>Mediazione</b>	<b>2018</b>
Utenti seguiti a Modena in collaborazione con i Poli Sociali	50
Utenti seguiti in provincia	46
Situazioni collettive (condominiali) seguite	42
Totale situazioni individuali seguite	96
n. Assistenti sociali di riferimento	33
Gestione conflitti	18
Altre situazioni seguite	5
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	2 - 56

## GESTIONI CONDOMINIALI

Accoglie le attività connesse all'approvvigionamento di servizi e beni per il corretto funzionamento degli Immobili. Uno degli obiettivi assunti con il contratto 2014-2018 era quello di aumentare il numero di alloggi a cui fornire il servizio di gestione condominiale diretta da parte di ACER a costi contenuti: il numero di alloggi è passato da 1.216 a 1.609 e continua l'impegno per migliorare tale prestazione.

Prosegue inoltre la consulenza alle Autogestioni che registrano una tendenza alla diminuzione dovuta alle rinunce da parte dei capiscala per anzianità o difficoltà nel gestire il condominio.

	<b>2018</b>
Fabbricati con almeno un alloggio in gestione di cui:	807
Fabbricati con solo alloggi di proprietà dei comuni	369
Fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio)	70
Fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	127
Numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	<b>1609</b>
Condomini o fabbricati con supporto ACER alle autogestioni convenzionate	<b>3</b>
Condomini o fabbricati con autogestioni autonome	<b>148</b>
Condomini o fabbricati in gestione da terzi (amministratori privati)	<b>515</b>
Condomini o fabbricati in fase di verifica sulla gestione in essere o in ristrutturazione	<b>42</b>
Fabbricati che non necessitano di amministrazione condominiale	<b>37</b>
Bilanci condominiali esterni verificati da ACER	<b>524</b>
Assemblee di condominio seguite direttamente da personale ACER	<b>217</b>
Lettere di richiamo al rispetto dei regolamenti condominiali	<b>280</b>

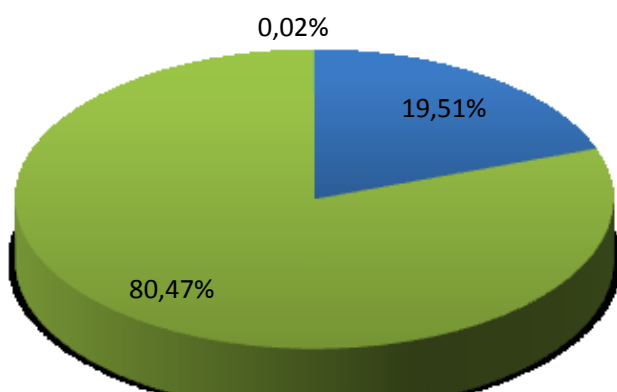
N. pratiche di ripartizione spese 2018 dove c'è riscaldamento centralizzato gestito da Sospel (nel 2017) / Lirca Gestione Calore (nel 2018) e importo complessivo	107	€ 26.531,38
---	-----	-------------

## I RESIDENTI NELL'ERP

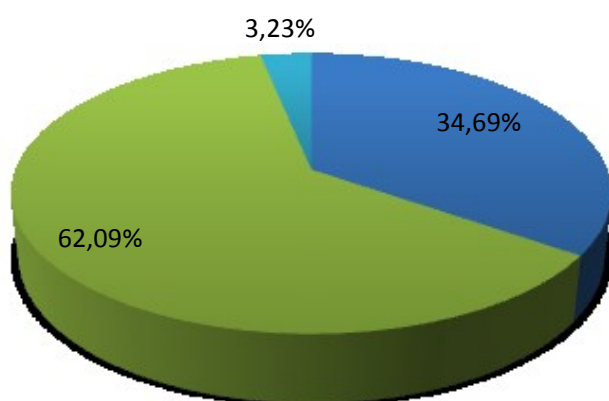
I dati relativi alla composizione dell'utenza ERP composta da 14.473 inquilini confermano una lieve crescita di nuclei con intestatari non italiani (dal 16,87% nel 2013 al 18,41% nel 2017 e 19,51% nel 2018).

Inversione di tendenza si registra invece nella percentuale di assegnazioni ERP a stranieri (40% nel 2013 e 32,48% nel 2017 MENTRE aumenta di nuovo nel 2018 dove è pari al 45,57%). Gli anziani ultra 65enni rappresentano il 21,27%

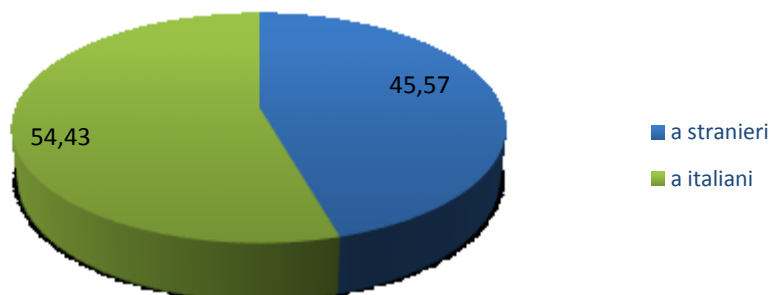
### Nazionalità intestatari nuclei ERP al 31/12/2018



### Nazionalità inquilini ERP al 31/12/2018



## % nuove assegnazioni ERP nel 2018



### PRATICHE DI REGOLARIZZAZIONE COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI Art.27 L.R-24/01 (subentro, ospitalità e coabitazione)

Anno	2018
Complessive istruite avviate nell'anno	236
Con esito positivo avviate nell'anno di cui:	213
Accrescimento naturale	84
Coabitazione temporanea con esito positivo	66
Convivenze finalizzate all'ampliamento con esito positivo	63

Permessi di soggiorno	2018
Richieste permessi di soggiorno di cui:	237
Stranieri titolari risultati ora con cittadinanza italiana	59
Pratiche di ricongiungimento per stranieri (fino al 2017)	---
Pratiche di ricongiungimento per stranieri – Nulla Osta Amministrativo	31
Pratiche di ricongiungimento per stranieri – Idoneità Alloggio	43

Analisi composizione utenza per professionalità in %	2018
Il numero degli utenti per i quali è disponibile il dato sulla professione è 13.639	
Pensionati	22,33%
Dipendenti e assimilati	22,37%
Studenti (vedi nota)	18,46%
Disoccupati – cassaintegrati	17,98%
Professionisti e autonomi	0,89%
Casalinghe	8,78%
Altro (vedi nota)	9,18%

NOTA: la categoria generica "Altro" ricomprende, indistintamente, sia maggiorenni che minorenni non dichiarati come appartenenti ad altre fattispecie specificamente previste dalla codifica del nuovo modello di DSU.

### ENTRATE DA CANONI

I canoni fatturati nel 2018 sono complessivamente € 12.299.608: le entrate da canoni dipendono dalle normative nazionali e regionali nonché dai rispettivi regolamenti comunali di attuazione sulla base dei redditi posseduti dagli assegnatari (ISEE) e dalle caratteristiche oggettive degli alloggi oltre alle richieste di applicazione di canoni sociali che pervengono dagli uffici comunali o di Unione; di seguito la ripartizione dei nuclei ERP e il relativo canone medio risultante nel 2018. I canoni vengono aggiornati ogni anno a partire dal 1 ottobre in base alle ISEE presentate.

Limite reddito ISEE (€) delibera RER 894/2016	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.500	58.44	92.31
Da 7.500 a 17.154,30	32.34	198.38
Da 17.154,31 a 24.016	4.79	313.1
Maggiore di 24.016	1.37	318.32
Dichiarazione ISEE non presentata	1.92	319.02
ISEE NON PRESENTE	1.15	120.09

% utenti in 5° fascia di reddito	<b>60.67</b>
----------------------------------	--------------

Per quanto riguarda la 5° fascia (fascia di protezione) l'applicazione del canone calcolato secondo le nuove norme regionali, l'introduzione del nuovo metodo di calcolo dell'ISEE ha comportato una inversione di tendenza nel numero percentuale che negli anni è sempre aumentato; ciò ha determinato anche un aumento del valore del canone medio. Nel 2018 vi sono 3420 nuclei (60,67% su 5637 nuclei per i quali vi è canone ISE-ISEE), pari a 9473 inquilini su 14473 totale inquilini ERP

	2018
% nuclei in fascia di Protezione	60,67
Canone medio mensile ERP	144,94

NOTA: Il canone sociale è attualmente diversificato: € 47 e € 70 per i comuni di Modena, del Distretto Ceramico e dell'Unione del Frignano; € 70 per tutti gli altri comuni. Il seguente prospetto illustra come si sia modificato il numero con l'entrata in vigore della riforma sui canoni dal 2017 aumentando il sostegno ai nuclei in difficoltà come previsto dall'OdG approvato dal Tavolo Territoriale Provinciale in data 14 luglio 2017.

Modifiche annuali	2014	2015	2016	2017	2018
Numero posizioni a canone sociale su richiesta dei Comuni (il numero tra parentesi indica quelli al minimo € 36)	573 (413)	534 (382)	598 (454)	<b>815</b> (182 a 36 € 170 a 47€ 428 a 70€)	<b>937</b> a dic. 2018 (Di cui 417 a 47 €)
Minori entrate da canone per effetto canoni sociali	553.217	610.813	686.219	629.763	<b>643.137</b>

## ATTIVITÀ DI CONTROLLO MANTENIMENTO REQUISITI PER L'ERP

**Verifiche mantenimento requisiti economici per la permanenza nell'ERP:** vengono analizzate le dichiarazioni ISEE degli inquilini ERP e segnalati ai Comuni e agli interessati le situazioni di supero limiti di reddito definiti dalla Regione e dai regolamenti comunali.

**Verifiche patrimonio immobiliare anno 2018** Le verifiche sul possesso di immobili vengono condotte a campione mediante interrogazione delle singole posizioni sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella misura dell'1% circa sul totale dei nuclei. Sono state interrogate a campione 80 posizioni, di cui 40 a Modena e 40 nei restanti comuni della Provincia. Non sono state rilevate posizioni in contrasto con i requisiti per la conservazione dell'alloggio ERP.

## MOROSITA'

### GESTIONE DELLE PROCEDURE RELATIVE ALL'ATTIVITÀ DI RECUPERO CREDITI

La morosità dell'anno 2018 per soli canoni è stata del 13% circa rispetto al quasi 16% del 2017 rientrando nei valori caratteristici degli anni precedenti essendosi raggiunta una situazione di stabilizzazione dei canoni in parte compromessa durante la fase di applicazione della riforma regionale. L'aumento del numero di canoni sociali per le situazioni di fragilità e la possibilità data di rateizzare i conguagli richiesti nel corso dell'anno hanno da un lato limitato l'aumento del valore complessivo e dall'altro di recuperare risorse importanti nell'anno.



Nell'allegato a fondo relazione si trova il prospetto di dettaglio relativo all'intero periodo 2014-2018.

Il valore di morosità consolidata di € 3.920.550 se rapportato al fatturato degli ultimi 5 anni che vale oltre 57 milioni di euro raggiunge un valore del 6,8%.

Il fenomeno della morosità rimane ancora molto rilevante nonostante tutte le attività messe in campo ufficio legale e che di seguito si riportano:

<b>Azioni ufficio legale</b>	<b>2018</b>
Lettere sollecito inviate	2.763
Solleciti saldati	1.083
Solleciti parzialmente saldati o non saldati	1.680
Accordi di rateizzazione/riconoscimenti di debito iniziati nell'anno	564
N. sfratti per morosità	22
N. alloggi liberati per altri motivi (MO + PROV)	9
Avvio procedimenti di decadenza per morosità per il Comune di Modena	67
N. provvedimenti di decadenza per morosità Comune di Modena	47
N. alloggi liberati con provvedimento di decadenza morosità Modena	7
Azioni avviate per la liberazione dell'alloggio nei Comuni della Provincia (escluso Modena)	78
Azioni avviate di decadenza per abbandono (MO + PROV)	36
Azioni di decadenza per abbandono eseguite* (MO + PROV)	2
Azioni di decadenza per abbandono pendenti al 31/12* (MO + PROV)	20

\*Le azioni eseguite o pendenti possono riferirsi a procedure avviate gli anni precedenti

Dietro ad ogni definizione vi sono precise azioni compiute dall'ufficio legale che consistono nella continua verifica del corretto pagamento delle bolle d'affitto, nell'invio di solleciti al pagamento accompagnati anche da inviti a recarsi presso ACER per concordare piani di rientro e di rateizzazione ( spesso in collaborazione e accordo con le assistenti sociali) nella successiva verifica del puntuale rispetto dell'impegno assunto per il recupero del debito, fino all'assunzione di veri e propri atti tendenti a liberare gli alloggi: si tratta o di procedure di sfratto con le normative correnti oppure di predisposizione di atti di decadenza di competenza comunale. Inoltre continua l'attività per la ricerca dei dati utili a recuperare le somme evase da parte di assegnatari usciti. L'attività di controllo della morosità comprende anche la redazione di specifici e puntuali reports che vengono forniti su richiesta dei responsabili politiche abitative di Comuni/Unioni.

Ogni azione per la liberazione degli alloggi è sempre concordata e autorizzata dai competenti uffici Comunali/Unionali.

Nel **2018 le lettere di messa in mora** per utenti **presenti** sono state complessivamente **2.506** (di cui 979 per morosità oltre i tre mesi ERP, 1.147 per morosità fino a 3 mensilità ERP, 380 solleciti per EXTRA ERP – canoni concordati, negozi, concessioni, affitto garantito ecc.). A queste sono poi da aggiungere n. **257** lettere per solleciti ad utenti **usciti** (non tutte con raggiungimento del destinatario data la grande difficoltà di reperire informazioni su diversi nuclei familiari che si rendono irreperibili, vengono cancellati dalle anagrafi, si trasferiscono all'estero, deceduti senza che si conoscano gli eredi ecc.).

Il totale complessivo è stato quindi di ben 2.763 solleciti (628 in più rispetto al 2017).

Le azioni legali davanti al Tribunale Civile intraprese sono state n. **92** (78 sfratti per morosità, 5 decreti ingiuntivi per recupero credito nei confronti di utenti usciti – e 9 pignoramenti presso terzi). Il numero relativo agli sfratti per morosità si riferisce ad alloggi ERP della Provincia (previo consenso del Comune interessato) e agli alloggi/negozi di proprietà di Acer. Queste azioni legali quando necessarie, sono direttamente approntate dal servizio legale interno.

Gli **avvii del procedimento per decadenza** per morosità **nel 2018** nel Comune di Modena sono stati n. **67**, sono stati emessi n. **47 provvedimenti di decadenza per morosità**. In calo rispetto al 2017 anche se i solleciti sono in aumento. (Si precisa che si tratta di atti predisposti dall'ufficio legale ma a firma del Dirigente preposto del Comune di Modena).

**L'esecuzione di sfratti e/o decadenze o altri provvedimenti di rilascio alloggio nel 2018 è stata di n. 42** (di cui 22 sfratti per morosità, 7 decadenze per morosità nel Comune di

Modena, 2 esecuzioni di decadenze per abbandono alloggio, 2 esecuzioni decadenze per occupazioni senza titolo, 1 esecuzione su provvedimento di rilascio su concessione abitativa, 8 riconsegne chiavi alloggi dati in modo "bonario" a seguito di intimazione di sfratto per morosità o in prossimità della data di esecuzione dello sfratto o della decadenza). A questi poi si devono aggiungere le liberazioni di n. 6 alloggi a seguito di chiusura pratiche di eredità giacenti. Per un totale quindi di 48 alloggi liberati a carico dell'ufficio legale.

### **Occupazioni abusive - attività seguita alle segnalazioni pervenute nel 2018**

n. 1 occupazione abusiva, risolta in pochi giorni con rilascio bonario da parte degli occupanti.

Occupazioni senza titolo

n. 8 segnalazioni di occupazione di alloggio da parte di persone non aventi titolo a subentrare nel rapporto di locazione, di cui: n. 5 nel Comune di Modena; n. 1 nel Comune di Lama Mocogno;

n. 1 nel Comune di Nonantola; n. 1 nel Comune di Vignola.

Di queste 4 sono ancora in corso e 4 concluse:

n. 1 con esecuzione provvedimento di decadenza –esecuzione ordinanza in data 11/10/2018;

n. 1 con rilascio spontaneo e contestuale chiusura del contratto di locazione in data 31/12/2018;

n. 1 con rilascio spontaneo da parte dell'occupante e nomina curatore dell'eredità giacente dell'assegnatario deceduto;

n. 1 con voltura del contratto di locazione a favore dell'occupante autorizzata dal Comune competente;

Abbandono alloggio da parte del nucleo assegnatario: n. 33 segnalazioni, di cui:

n. 1 nel Comune di Bastiglia; n. 1 nel Comune di Campogalliano; n. 5 nel Comune di Carpi;

n. 1 nel Comune di Castelfranco Emilia; n. 1 nel Comune di Castelnuovo Rangone;

n. 1 nel Comune di Finale Emilia; n. 1 nel Comune di Formigine; n. 3 nel Comune di Mirandola;

n. 15 nel Comune di Modena; n. 1 nel Comune di Nonantola; n. 1 nel Comune di Novi di Modena;

n. 1 nel Comune di San Cesario sul Panaro; n. 1 nel Comune di Serramazzoni.

Di queste segnalazioni al 31/12 n. 13 erano concluse, le altre con pratiche in corso.

Inoltre è sempre in crescita il dato delle rateizzazioni del debito offerte a chi ha maturato morosità importanti e finalizzate a limitare le azioni di sfratto o decadenza, basti pensare che sono state circa 1.400 gli accessi allo sportello legale con la sottoscrizione nel 2018 di 564 piani di rateizzo, con un aumento di ben 112 rispetto al 2017 e di conseguenza è aumentata l'attività legata alla gestione delle predette rateizzazioni.

Ulteriore dato che inquadra la gestione dell'intero fenomeno della "morosità" è l'esponentiale aumento dei pagamenti a mezzo bonifico bancario non corrispondenti alle bollette emesse da Acer, e che quindi comportano una lavorazione manuale di attribuzione dei pagamenti.

Quelli trattati dall'ufficio legale (che dà indicazione di attribuzione ai colleghi della Ragioneria) sono stati: n. **2.730 nel 2018, (533 in più rispetto al 2017)** n. 2.197 nel 2017, n. 2.213 nel 2016, in continuo aumento rispetto agli anni precedenti (n. 1.890 nel 2015, 1.471 nel 2014, n. 910 del 2013).

Si ribadisce, come per il 2017 e il 2016, che negli ultimi anni la situazione in cui vengono rinvenuti gli alloggi liberati a mezzo dell'Ufficio Legale è notevolmente peggiorata rispetto agli anni precedenti sia per i mobili abbandonati negli stessi alloggi (con conseguente dispendio economico e di ore lavoro per lo sgombero e per gli oneri di custodia) sia per lo stato igienico/manutentivo in cui vengono trovati gli alloggi.

Occorre considerare infine che gli sfratti sono il frutto di procedure iniziate negli anni precedenti; il fenomeno tenuto sotto ferreo controllo amministrativo è in aumento rispetto al 2017, con aumento in particolare dell'attività di sollecito, rateizzazione e gestione dei pagamenti.

Il recupero morosità spese condominiali (ACER anticipa al condominio per conto della proprietà) conferma nel 2018 un importo elevato; vengono poi fatti i dovuti recuperi nelle

bollette successive agli utenti morosi anche rateizzando gli importi dovuti per renderne sostenibile il peso mensile assieme al canone di locazione.

<b>Insoluti per spese condominiali</b>	<b>2018</b>
Solleciti inviati agli utenti per morosità da spese condominiali	2965
Pagamenti effettuati dagli utenti a seguito solleciti	770
Pratiche di liquidazione agli amministratori condominiali	2179
Anticipo spese condominiali in €	<b>716.825</b>

## **GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Raggruppa le attività di gestione strategica del patrimonio immobiliare, connesse alla valorizzazione degli immobili, alla determinazione dei valori immobiliari e, per unità immobiliari per le quali non sia previsto un canone regolamentato, definizione dei tassi di rendimento e dei canoni.

Predisposizione bandi per assegnazione alloggi a canone ERS come da regolamento ACER.

<b>Dati al 31/12</b>	<b>2018</b>
Alloggi con più di 50 anni	2857
Alloggi con più di 70 anni	1706
Pratiche presentate	5
Planimetrie catastali	220
Contratti autorimesse	27
Pratiche estinzione diritto di prelazione	90

Gli alloggi e i fabbricati in gestione sono coperti da assicurazione per danni il cui costo annuale è stato di €. 178.090 in base all'esito della gara europea per il rinnovo dell'Assicurazione globale fabbricati

## **GESTIONE DELLE MANUTENZIONI**

Comprende le attività tecnico-amministrative necessarie all'esecuzione degli interventi per: Pronto Intervento, Ripristino Alloggi, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Programmi di Investimento (attività di programmazione e pianificazione).

Nella tabella il numero ordini di incarico per manutenzione ordinaria suddivisi per tipologia

Si fa presente che a partire dal 01.01.2015 è stata adottata una nuova codifica di registrazione per il campo MOTIVAZIONE degli ordini incarico emessi da ACER (gli ordini emessi in anni precedenti si ritrovano nei relativi report annuali).

<b>Descrizione Lavori in Dettaglio</b>	<b>2018</b>
IMPIANTISTA INTERNO ALLOGGIO	<b>1641</b>
IMPIANTISTA – SOSTITUZIONE CALDAIA	<b>244</b>
IMPIANTISTA – SOSTITUZIONE BOYLER	<b>66</b>
IMPIANTISTA – ATTIVAZIONE CALDAIA	<b>292</b>
MURATORE INTERNO ALLOGGIO	<b>517</b>
IMBIANCHINO INTERNO ALLOGGIO	<b>454</b>
FALEGNAME INTERNO ALLOGGIO	<b>901</b>
OPERE VARIE INTERNO ALLOGGIO	<b>153</b>
IMPIANTISTA INTERVENTI CONDOMINIALI	<b>177</b>
COLONNE DI SCARICO	<b>16</b>
IMPIANTO AUTOCLAVE	<b>7</b>
IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE	<b>4</b>
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO	<b>36</b>
FOTOVOLTAICO	<b>6</b>
ASCENSORI	<b>46</b>
IMBIANCHINO INTERVENTI CONDOMINIALI	<b>31</b>

MURATORE INTERVENTI CONDOMINIALI	127
FALEGNAME INTERVENTI CONDOMINIALI	21
OPERE VARIE CONDOMINIALI	241
FACCIAE	42
BALCONI	35
COPERTURA	137
LINEE VITA	5
PULIZIA GRONDAIE/PLUVIALI	78
PAVIMENTAZIONI ESTERNE – MARCIAPIEDI	28
VERDE – SFALCI E POTATURE	90
VERDE - MACCHINARI	5
FOGNATURE	61
RECINZIONI E CANCELLI	5
AUTORIMESSE ESTERNE	18
GESTIONE ALLOGGI SFITTI	459
RIMBORSI AD UTENTI PER CALDAIA/BOYLER	165
RIMBORSI AD UTENTI PER AVVOLGIBILI	16
RIMBORSI AD UTENTI GENERICO	15
COMPETENZE TECNICHE ACER	322
SERVIZIO DI VIGILANZA E PRESIDIO	0
<b>TOTALE</b>	<b>6461</b>

ANNO 2018 - In totale 6461 ordini di manutenzione di cui in particolare: 1591 ordini di pronto intervento e 3112 ordini di manutenzione ordinaria con un costo medio di € 452.46. Tra gli interventi di pronto intervento ci sono 244 interventi per sostituzione caldaia, di cui le caldaie a condensazione montate in sostituzione delle preesistenti all'interno di alloggi abitati sono state 179; gli interventi per attivazione caldaia esistente al momento dell'assegnazione sono stati 292; degli impianti termici centralizzati rimane da completare l'inserimento dei contabilizzatori in 1 fabbricato ERP; infine sono stati eseguiti 129 interventi per installazione lavello. Sono stati effettuati nell'anno 2018 un totale di 196 ordini di rimborsi ad utenti, per caldaia/boiler n.165, per avvolgibili n. 16, per varie n. 15

#### **SISMA 2012**

Ancora vi sono alloggi vuoti per inagibilità e/o ricostruzione causa sisma 2012 che al 31/12/2018 erano 59 (nel 2014 erano 132) così distribuiti:

- n. 4 via Da Vinci e n. 5 via Montegrappa a Finale Emilia (in fase di progettazione)
- n. 1 in via Fermi a Novi (in corso di ripristino)
- n. 18 alloggi Via Nievo a Mirandola (in corso di completamento la ricostruzione)
- n. 5 alloggi a Cortile di Carpi (edificio demolito in fase di progettazione)
- n. 6 via Menotti a Piumazzo; (edificio da demolire in fase di progettazione)
- n.15 via Federzoni a S. Possidonio (edificio demolito – in corso di ricostruzione)
- n. 9 alloggi via 1 Maggio a Cavezzo (edificio demolito – gara di appalto conclusa per affidamento lavori di ricostruzione)
- n. 1 alloggio in condominio misto via Collodi a San Felice (edificio demolito da delocalizzare)

Alloggi ERP vuoti in demolizione per altri motivi sono: n. 27 alloggi in Via Poliziano 15, 17 e 19 a Fiorano 6 a Piumazzo ; alloggi vuoti da ristrutturare 69.

#### **Analisi alloggi non ERP vuoti di proprietà dei Comuni**

<b>Non ERP</b>	<b>2018</b>
Manutenzione in corso	6
Pronto per assegnazione	21
Sospeso: piano di investimento	2
Sospeso: programma di ristrutturazione	16

**Analisi alloggi di proprietà ACER vuoti a destinazione ERS**

<b>Non ERP</b>	<b>2018</b>
Manutenzione in corso	30
Pronto per assegnazione	34*
Sospeso: programma di ristrutturazione	62
Sospeso: pratiche legali	1
Inagibili per sisma 2012	/

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

L'attività di manutenzione straordinaria nel corso del 2018 è stata particolarmente intensa per la prosecuzione del piano nazionale di manutenzione di cui alla DGR 1297/2015 linea B con interventi sulle parti comuni degli edifici volti prevalentemente all'efficientamento energetico ed allo smaltimento di materiali contenente amianto.

Nel 2018 sono inoltre continuate sia le progettazioni che le esecuzioni lavori straordinari autorizzati dagli Enti proprietari all'interno dei Piani di manutenzione finanziati con i residui canoni delle gestioni ERP/ERS effettuate da ACER.

Dal punto di vista amministrativo /contabile in accordo con la Regione è stato affrontato il tema della chiusura dei programmi finanziati con DGR 630/2004 e DGR 344/2010 da attuarsi nel corso del 2019.

Di seguito si riporta un prospetto del quinquennio in quanto tali progettazioni e realizzazioni richiedono più di un anno di lavorazione.

**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DI 118 ALLOGGI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI 284 ALLOGGI NEL PERIODO 2014-2018**

Legenda (C.T. = cappotto termico, N.I. = Nuovo intervento)

<b>Interventi a risparmio energetico</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
N.I. Pavullo nel Frignano -12 alloggi			Consegnati A		
C.T. Modena /del Frassino -30 alloggi		Intervento finito			
N.I. a Fiorano via Collodi -18 alloggi	classe A, lavori finiti				
N.I. a Modena via P.Harris -16 alloggi	classe B, lavori finiti				
C.T. delle Dalie a Modena -54 alloggi	Lavori in corso	Intervento finito			
N.I. via Lombardia Savignano -12 alloggi			Classe A4 consegnati		
N.I. via Hack Modena -19 alloggi				Classe A4 consegnati	
N.I. via Colombo Mirandola -15 alloggi				Classe A4 consegnati	
C.T. via Fondi Verica – Pavullo -9 alloggi			Progettaz. 9 alloggi	Inizio lavori	Lavori in corso
C.T. via Poliziano Fiorano -27 alloggi			Progettaz. 27 alloggi	Inizio lavori	Lavori in corso
C.T. via Roma Ravarino -9 alloggi			Progettaz. 9 alloggi	Inizio lavori	Lavori in corso
Sostituzione Infissi via Veneto Mirandola-21 alloggi			Progettaz.21 alloggi	Inizio lavori	Lavori in corso
C.T. via Terranova Arezzo Modena		Progettaz. 93 alloggi		Inizio lavori	Lavori in corso

93 alloggi					
Rifacimento copertura Medolla -15 alloggi				Progettazione	In approvazione
Rifacimento copertura via Poliziano Fiorano - 13 alloggi				Progettazione	Intervento finito
Rifacimento copertura via Volta Nonantola - 2 alloggi				Progettazione	Intervento finito
N.I. via Nievo Mirandola -20 alloggi		Demolizione	Avvio lavori ricostruzione	Lavori in corso	Lavori in corso
Ristruttur. via XXIV maggio a Serramazzoni -6 alloggi			Progettazione	Lavori in corso	Lavori in corso
Interventi di installazione sistemi di contabilizzazione in alcuni edifici in provincia di Modena: Lama Mocogno via Serretto 4 – 11 alloggi; Fanano viale Europa 41 – 11 alloggi; Sestola corso Umberto I 103 – 9 alloggi; Serramazzoni via Vecchi 191 – 8 alloggi; Pavullo n/F via Fondi 8 – 9 alloggi; Modena via Menotti 152 – 15 alloggi					Eseguito

### Interventi di riqualificazione energetica di edifici avviata o in corso nel 2018

Riguarda un numero di 423 alloggi complessivi che sommati ai precedenti fornisce il numero di 878 alloggi riqualificati in 8 anni (pari al 14 % del patrimonio ERP) (+113 rendicontati nel 2008 diventerebbe 16% in 10 anni)

COMUNE PROPRIETARIO	LOCALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO	DESCRIZIONE INTERVENTO	n. alloggi	Stato di attuazione
MIRANDOLA	Via Vittorio Veneto 7/9	Sostituzione finestre ed inserimento impianto ascensore	21	In corso di esecuzione
RAVARINO	Via Roma 459	Realizzazione di cappotto esterno (rifacimento copertura extra finanziamento)	9	In corso di esecuzione
FIORANO	Via Poliziano 30/32/34/36	Realizzazione di cappotto esterno + linea vita	27	In corso di esecuzione
PAVULLO	Via Fondi 8	Realizzazione di cappotto esterno	9	In corso di esecuzione
MODENA	Via Arezzo/Terranova	Realizzazione di cappotto esterno	93	In corso di esecuzione
MODENA	Via Casalegno 2/18 - Via Terranova 19/47	Realizzazione di cappotto esterno	93	In corso di esecuzione
BOMPORTO	Via I Maggio 29 - Solara di Bomporto	Realizzazione di cappotto esterno	4	In corso di esecuzione
CARPI	Via Pezzana 3	Sostituzione di finestre	32	In corso di esecuzione
CARPI	Via Pezzana 5	Sostituzione di finestre	32	In corso di esecuzione
CARPI	Via Pezzana 1	Sostituzione di finestre	32	In corso di esecuzione
NONANTOLA	Via Malatesta 33	Realizzazione di cappotto esterno	12	In corso di esecuzione
SAN FELICE	Via Giro Frati 151	Realizzazione di cappotto esterno	12	In corso di esecuzione
SAVIGNANO	Via Umbria 229, 233, 237	Rifacimento copertura con smaltimento eternit + linea vita	20	In corso di esecuzione
CAMPOGALLIANO	Via Barchetta 10	Rifacimento copertura con smaltimento eternit	12	In corso di esecuzione
CASTELFRANCO	Via Solimei 94/96/98	Intervento di sostituzione del manto di copertura in lastre in cemento amianto con	25	In corso di progettazione

		rimozione delle stesse.		
FINALE EMILIA	Via Costrignano 3,5, 7	Sostituzione del manto di copertura con rimozione delle lastre in cemento amianto.	25	In corso di progettazione
VIGNOLA	Via Goldoni 140/142	Sostituzione del manto di copertura con rimozione delle lastre in cemento amianto	12	In corso di progettazione
CASTELNUOVO	Via Zanasi 16	Rifacimento del manto di copertura, di alcuni travetti ammalorati, ripristino del cornicione.	4	In corso di progettazione
MARANO	Via Valeriani 101	Rifacimento del manto di copertura.	6	In corso di progettazione
NOVI	Via Cimabue 13	Rifacimento del manto di copertura ed esecuzione della relativa linea vita.	12	In corso di progettazione
SERRAMAZZONI	Via Orazio Vecchi 191	Rampa di accesso per il superamento delle barriere architettoniche e ripristino canna fumaria nella centrale termica	8	In corso di progettazione
SPILAMBERTO	Via XXII Aprile 34/38	Rifacimento dei balconi dell'edificio.	8	In corso di progettazione
CASTELVETRO	Via Palona 6A	Rifacimento dei balconi dell'edificio.	8	In corso di progettazione

## IMPIANTI FOTOVOLTAICI GESTITI ANNO 2018

La produzione degli impianti è visibile in tempo reale sul sito web aziendale. Continua l'attività di ACER per il risparmio energetico e la produzione di energia rinnovabile: i fabbricati nei quali sono presenti impianti fotovoltaici di ACER Modena, sia come proprietà che come gestione, sono i seguenti 15:

Modena via M.L.King 16(magazzino ACER)

Fiorano via Coccapani 14; via Coccapani 14A; via Coccapani 26; via Poliziano 44A-B; via Collodi 16;

Castelnuovo Rangone via XXV aprile 2;

Pavullo nel Frignano via Bellettini 1;

Modena via P.Harris 52;

Carpi (loc. S.Marino) via Berlinguer 14;

Mirandola via Colombo 33;

Savignano via Lombardia 219;

Modena via Hack 30 (2 impianti presenti);

Vignola via per Sassuolo 264.

Impianti fotovoltaici per l'ambiente	2015	2016	2017	2018
Produzione kWh elettrici	82.000	110.524	119.093	128.193
Co2 non emessa in atmosfera in kg	43.617	58.789	63.238	68.070

## TITOLI DI EFFICIENZA ENERGETICA

Nel periodo intercorrente tra il 04/04/2017 e il 03/04/2018 sono stati conferiti dall'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG) e dal Gestore dei Servizi Energetici Spa (GSE) n.28 Titoli di Efficienza Energetica, riferibili agli interventi di coibentazione esterna "a cappotto" di edifici affidati in gestione,

I Titoli di cui sopra sono stati commercializzati in data 17/04/2018 tramite il mercato elettrico ufficiale (mercati ambientali) gestito dall'ente GME (Gestore del Mercato Elettrico) ottenendo un controvalore, per ciascun titolo, di euro 311,52 per un introito complessivo pari a euro 8.722,56 IVA esclusa (n. 28 Titoli x 311,52 euro) di cui **euro 6.105,79** ed equivalente al 70% del ricavato versato ad ACER e il 30% di competenza AESS per pratiche amministrative.

## INCENTIVI "CONTO TERMICO"

L'attività di riqualificazione energetica dei fabbricati ACER prosegue oltre alla richiesta di incentivi secondo il DM 28/12/2012 (CONTO TERMICO).

Nel corso del 2018 sono stati richiesti gli incentivi per 119 interventi di sostituzione caldaie in differenti comuni in provincia di Modena, per un ammontare complessivo di **€ 146.953,52**; tali introiti verranno, una volta decurtati delle competenze tecniche di ACER Modena pari a 250 € a caldaia, contabilizzati in un fondo comune destinato a finanziare uno studio scientifico commissionato da ACER per la valutazione della vulnerabilità sismica dei fabbricati di proprietà dei Comuni e la definizione degli interventi possibili per un miglioramento sismico, come deciso nella Conferenza degli Enti del 15 febbraio 2017.

Le risorse residue verranno ripartite sul residuo canoni.

## APE

Attestati Certificazione Energetica	2018
Da tecnici esterni	164
Da tecnici interni	214

## PROGETTAZIONE E APPALTI

Nell'anno 2018 sono stati ultimati diversi fabbricati che saranno consegnati ad inizio 2019 e, nel contempo, prosegue l'impegno di progettazione per le diverse funzioni di CambiaMo e per interventi di rigenerazione urbana. Per quanto concerne i provvedimenti connessi al Sisma 2012 la progettazione degli edifici lesionati e/ da ricostruire è in fase conclusiva, Nel corso del 2018 sono state esperite le sotto riportate gare pubbliche.

	Data verbale conclusivo	Oggetto	Modalità di gara	Importo lordo euro
1	del. agg. 23/02/2018	Fiorano, via Poliziano	negoziata discendente accordo quadro	218.184,27
2	del. agg. 23/02/2018	Mirandola, via Vittorio Veneto 7-9	negoziata discendente accordo quadro	136.957,56
3	del. agg. 19/02/2018	buoni pasto	Adesione a convenzione Consip	254.800,00
4	04/06/2018	lavori di completamento residenza r-nord 1 via Canaletto, 21	Procedura Mepa procedura negoziata (ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera c))	645.236,46
5	25/07/2018	opere complementari via nazionale per Carpi	gara aperta	2.161.311,77
6	Verb. Aggiud. 23/03/2018	Cambiamo Ampliamento coworking	procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera c, previo avviso di manifestazione di interesse	137.121,81
7	del. agg. 08/06/2018	Campogalliano via Fedrezioni, 5 – discendente accordo quadro	negoziata discendente accordo quadro	120.000,00
8	Del.agg 08/06/2018 Contratto 27/8/2018	l'appalto del servizio di stampa e/o recapito multicanale delle bollette relative ai canoni di affitto per il periodo 2018 – 2021 –	Procedura aperta	157.124,35
9	del. agg. 14/09/2018	rotatoria via dello Zodiaco scorrimento graduatoria	affidamento al ii° in graduatoria alle medesime condizioni contrattuali	777.043,20 Importo a contratto
10	stipula contratto 29.09.2018	lavori di completamento residenza r nord 2, via Attiraglio, 7	Procedura Mepa procedura negoziata (ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera c))	630.100,00
11	del. agg. 09/11/2018	Modena, via Arezzo-Terranova	negoziata discendente accordo quadro	697.799,75
12	verbale agg. Seduta n. 3 del 13/12/2018	Cavezzo, via 1° maggio, 69 - lavori di ricostruzione post sisma di edificio residenziale a 10 alloggi	procedura aperta	1.429.664,86

L'importo dei lavori e servizi sopra soglia, in relazione agli appalti espletati ammonta a euro **7.208.219,68**, distinguendosi per servizi per un importo di euro 411.924,35 e per lavori per euro 6.953.419,68.



## **L'AZIENDA ACER**

**Personale** Al 31/12/2018 i dipendenti impiegati in Acer erano 68 a tempo indeterminato; 31 donne e 37 uomini; l'ufficio personale è interno all'azienda e si occupa di ogni attività inerente la gestione ordinaria, le pratiche infortuni e di pensione, oltre a verificare le cartelle emesse dai vari enti.

E' stato fatto un aggiornamento costante sulla normativa fiscale, previdenziale e assicurativa sempre in cambiamento.

Si sono sistemate 14 pratiche per aggiornamento previdenziale per dipendenti in servizio e dipendenti cessati, si è proceduto al ricalcolo e annullamento cartella Inpdap per dipendente cessata diversi anni fa, attivato il controllo, anche sul personale, per pagamenti superiori ad €. 5.000 come da D.Lg.50/2016 art.80, comma 4. Sono state effettuate selezioni per 2 figure per la segreteria tecnica e appalti e per l'assunzione di figure prima in staff leasing, è stato stipulato il regolamento sul part-time, stipulato e depositato l'accordo per la detassazione premio produttività 2019-2024 e attivato un tirocinio formativo con la Regione E.R. per una figura di agente accertatore.

**Tesoreria** E' andata deserta la gara indetta per il servizio di tesoreria cassa, si è prevista ulteriore gara da espletarsi nel 2019

**Centro elaborazione dati.** Il CED di ACER provvede a mantenere aggiornato hardware e software necessari a migliorare la gestione degli innumerevoli dati ed informazioni. In seguito all'emanazione dei nuovi regolamenti comunali, che determinano una diversa modalità di calcolo del canone ERP, regolamenti deliberati per effetto della riforma in atto a livello regionale, è stata svolta, in collaborazione con l'ufficio canone, una consistente attività di simulazione dei canoni, sistemazione di dati e delle funzionalità del gestionale. Altre rilevanti modifiche introdotte sul gestionale Abitare sono state l'Inserimento delle contestazione dei lavori, con invio automatico alle imprese, la gestione della distribuzione multicanale delle bollette. La decisione di esecuzione UE 2018/593 ha autorizzato l'introduzione, in Italia, dell'obbligo della fatturazione elettronica tra privati a partire dal 1 Gennaio 2019, pertanto nel 2018 il CED è stato impegnato nelle attività necessarie ad analizzare, programmare e verificare le opportune modifiche ad applicativi, quali Essenzia ed Abitare, supportare il personale nei cambiamenti dei processi necessari all'invio delle fatture attive, alla ricezione, scaricamento e gestione delle fatture passive e del relativo processo di conservazione. Il CED provvede all'invio in conservazione anche del libro giornale, dei registri IVA e dei contratti d'appalto.

Nel corso dell'anno è stato acquistato il software necessario ed è stato configurato il nuovo server che è destinato ad ospitare i DB di Acer Modena in sostituzione dell'esistente.

Il 25 Maggio 2018 è entrato in vigore il nuovo regolamento UE 2016/679 in tema di privacy (GDPR): il personale CED è costantemente impegnato nella messa in atto, controllo, verifica e adeguamento dei processi e dei sistemi IT per adempiere a quanto previsto dalla nuova normativa.

Il personale del CED continua a garantire, con la propria attività: il corretto funzionamento ed utilizzo degli applicativi presenti in Azienda anche attraverso il caricamenti di dati; mantiene i contatti pratici e burocratici con le varie aziende produttrici dei software, supporta i dipendenti nell'utilizzo degli applicativi stessi e dell'hardware; svolge attività di analisi e progettazione per nuove funzionalità dei software e attività di ricerca di nuovi software. E' coinvolto nell'attività di estrazione, simulazione ed elaborazione dati richiesti dai Comuni, dalla Provincia, dalla Regione e da altre realtà interessate al patrimonio ERP, nell'attività di richiesta, scaricamento e caricamento delle DSU. Supporta il personale Acer nelle attività di rendicontazione dell'attività svolta, , è impegnato regolarmente nell'attività di emissione bolle, conservazione sostitutiva e caricamento dei dati necessari per il calcolo dei canoni. E' coinvolto nell'attività di pubblicazione di dati per adempimenti normativi quali la rendicontazione cig, trasparenza etc. Il personale CED viene inoltre coinvolto nelle configurazioni degli apparati di monitoraggio degli impianti fotovoltaici e di videosorveglianza su edifici.

**Privacy** Al fine di garantire la messa a norma dell'azienda in termini di adempimenti ed obblighi relativi alla nuova normativa privacy (GDPR - regolamento UE 2016/679 entrato in vigore il 25 Maggio 2018) è stato necessario un notevole lavoro del personale interno per la

stesura dei documenti, la formazione, la nomina di responsabili/incaricati e DPO, l'adeguamento della modulistica, dei processi, del sito web e della videosorveglianza. Per supportare il personale è stato attivato un servizio in outsourcing con studio di consulenza specializzato.

**Varie** L'azienda è in regola per quanto attiene l'applicazione delle normative in materia di sicurezza e di tutela della salute dei dipendenti nelle sedi di lavoro, del rispetto della privacy, degli adempimenti fiscali, previdenziali ed assistenziali; inoltre tutte le procedure in essere sono sviluppate secondo il sistema qualità aggiornato nel 2017 al ISO 9001:2015 e godono del certificato di conformità da parte di società accreditata.

ACER già dal 2010 ha adottato il Codice Etico di cui alla Lg.231/2001; nel 2013 si è operato con la revisione del MOG (modello organizzativo Gestionale) definitivamente approvato e portato a conoscenza del personale nel 2015 con adeguata formazione nei confronti di tutti i dipendenti.

### **ATTIVITA' PER LA GESTIONE E QUALIFICAZIONE**

I rapporti in essere al 31/12/2018 sono di seguito evidenziati:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali
CambiaMO spa	Euro 206.684	Euro 239.559	-
Finanziamento	Euro 1.500.000		

### **AZIONE PROPRIE IN PORTAFOGLIO E LORO MOVIMENTAZIONE**

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

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

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

Rischio di credito

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

Rischio di cambio

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

Rischio di liquidità

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

### **USO DA PARTE DELL'ENTE DI STRUMENTI FINANZIARI**

L'Ente non è soggetto a rischi di tipo finanziario, di prezzo, al rischio di credito, al rischio di liquidità e al rischio di variazione dei flussi finanziari e pertanto non ha posto in essere strumenti finanziari (derivati) per la gestione e la copertura da tali rischi, ne detiene immobilizzazioni finanziarie iscritte all'attivo per un valore superiore al loro fair value.

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

### **RICERCA E SVILUPPO**

L'Ente non ha svolto direttamente tale attività.

## TUTELA DELL'AMBIENTE

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

In un'ottica di tutela ambientale l'intesa con AESS Agenzia per l'energia costituisce occasione per migliorare i nostri interventi nel 2018 l'azienda è diventata socio di AESS condividendone obiettivi e finalità; nel sito web aziendale è possibile vedere in diretta la produzione di energia derivante dagli impianti fotovoltaici realizzati e gestiti nonché il conseguente risparmio di CO2.

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

Nel 2018 la rilevazione dei consumi di carburante evidenzia la scelta ambientale di potenziare il parco autovetture aziendali con veicoli a GPL in sostituzione di quelli rottamati a benzina o a gasolio.

Prosegue il programma di controllo ed eventuale sostituzione delle coperture in amianto.

Si prosegue con la promozione di interventi di riqualificazione energetica di edifici pubblici per l'accesso da parte dei Comuni a finanziamenti regionali dedicati, mentre per le nuove costruzioni si ricercano soluzioni che presentano caratteristiche di alto valore energetico come riportato più sopra nella relazione

## TUTELA DELLA PRIVACY

In ottemperanza al Regolamento Europeo 2016/679 Acer Modena applica i principi in esso contenuto e dota i propri dipendenti degli strumenti necessari per il loro rispetto informando adeguatamente i propri utenti

## FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31.12.2018

Si è conclusa la ricerca di partner per la gestione del servizio di tesoreria e cassa aggiudicatasi da Unicredit Spa e si procederà alla sottoscrizione del relativo contratto

<b>Conto economico riclassificato</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A. Valore della produzione</b>	<b>13.539.443</b>	<b>12.930.983</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.857.399	12.311.011
Altri ricavi e proventi	682.044	619.972
<b>B. Costi della produzione</b>	<b>9.446.173</b>	<b>8.997.538</b>
Prestazioni di servizi	8.767.321	8.353.842
Godimento di beni di terzi	0	0
Altri costi d'esercizio	678.852	643.696
<b>C. Valore aggiunto – (A – B)</b>	<b>4.093.270</b>	<b>3.933.445</b>
<b>D. Costo del lavoro</b>	<b>3.626.019</b>	<b>3.617.786</b>
<b>E. Margine operativo lordo - EBITDA (C – D)</b>	<b>467.251</b>	<b>315.659</b>
<b>F. Ammortamenti ed accantonamenti</b>	<b>363.183</b>	<b>372.231</b>
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	18.177	27.751
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	345.006	344.480
Accantonamenti per rischi		
Accantonamento per svalutazione crediti	0	0
<b>G. Risultato operativo – EBIT (E – F)</b>	<b>104.068</b>	<b>(€ 56.572)</b>
H. Proventi (oneri) finanziari netti	27.255	241.688
<b>I. Risultato della gestione ordinaria (G + H)</b>	<b>131.323</b>	<b>€ 185.116</b>
L. Rettifiche di attività finanziarie	0	0
<b>M. Risultato prima delle imposte – (I + L)</b>	<b>131.323</b>	<b>€ 185.116</b>
N. Imposte sul reddito	124.680	162.986

**O. Utile (perdita) netto dell'esercizio – (M – N)** **6.643** **€ 22.130**

<b>Stato patrimoniale riclassificato</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Immobilizzazioni immateriali	23.777	24.134
Immobilizzazioni materiali	11.856.201	12.155.463
Immobilizzazioni finanziarie	19.192.203	20.373.359
<b>Attivo Immobilizzato – (A)</b>	<b>31.072.181</b>	<b>32.552.956</b>
Crediti verso clienti	8.787.329	8.222.952
Crediti verso altri	8.408.668	10.557.952
Disponibilità liquide	4.890.777	2.233.697
Attività finanziarie	0	0
Ratei e risconti attivi	260.593	497.503
<b>Attività d'esercizio – (B)</b>	<b>22.347.367</b>	<b>21.512.104</b>
Acconti da clienti	0	
Debiti verso fornitori	1.392.917	2.081.059
Debiti tributari	84.668	146.348
Debiti verso controllate	0	0
Debiti verso istituti previdenziali	148.132	146.717
Debiti verso altri	34.771.530	29.047.667
Ratei e risconti passivi	129.936	124.355
<b>Passività d'esercizio – (C)</b>	<b>36.527.183</b>	<b>31.546.146</b>
<b>Capitale circolante netto – (D)=(B-C)</b>	<b>-14.179.816</b>	<b>-10.034.042</b>
Trattamento di fine rapporto – (E)	2.061.382	2.020.557
Fondo rischi ed oneri – (F)	497.877	604.043
<b>Capitale investito netto – (H) = (A+D-E-F-G)</b>	<b>14.333.106</b>	<b>19.894.314</b>
Capitale sociale	13.442.788	13.442.788
Altre riserve	883.675	861.544
Utile d'esercizio	6.643	22.130
<b>Patrimonio netto – (H)</b>	<b>14.333.106</b>	<b>14.326.462</b>
Disponibilità liquide e attività finanziarie a breve termine	4.890.777	2.233.697
Debiti verso banche a breve termine		
Debiti verso altri finanziatori a breve termine		
Debiti verso banche a medio - lungo termine		
Debiti verso altri finanziatori a medio-lungo termine (obbligazioni)		
<b>Posizione finanziaria netta – (I)</b>	<b>4.890.777</b>	<b>2.233.697</b>
<b>Mezzi propri ed posizione finanziaria netta (L) = (H + I)</b>	<b>19.223.883</b>	<b>16.560.159</b>

<b>Indici di redditività</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
ROE	0,0%	0,2%
ROI	0,7%	-0,2%
ROS	0,8%	-0,4%

<b>Indici di liquidità</b>		<b>31/12/2017</b>
Indice di liquidità	0,6	0,7
Indice di disponibilità	0,5	0,6

<b>Indici di rotazione</b>		<b>31/12/2017</b>
Giorni di dilazione clienti	369	295
Giorni di dilazione fornitori	54	84

<b>Indici di struttura patrimoniale</b>		<b>31/12/2017</b>
Indice di indebitamento	0,3	0,1
Indice di copertura primario	0,5	0,4

Indice di copertura secondario

0,5

0,4

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE PER L'ESERCIZIO 2019**

Si conferma una sostanziale stabilità, rispetto all'esercizio 2018, nell'attività dell'azienda e nel risultato economico finale dopo aver avuto il rinnovo dei contratti di servizio per la gestione del patrimonio immobiliare dei Comuni ed Amministrazione Provinciale.

# NOTA INTEGRATIVA

## CRITERI DI REDAZIONE

Il bilancio d'esercizio costituito da stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa e rendiconto finanziario è stato redatto nel rispetto degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopraccitate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali formulati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

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

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

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

## **CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO (art. 2427 n. 1 C.C.)**

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

In particolare:

Con l'introduzione del D.lgs. n. 139/2015, si è proceduto, ove rilevante e significativo, al cambiamento dei criteri di valutazione e /o di rappresentazione in bilancio delle seguenti poste:

- costi di ricerca e pubblicità;
- ammortamento di costi di sviluppo ed avviamento;
- azioni proprie;
- disaggi e aggi su prestiti;
- crediti, debiti e titoli;
- strumenti finanziari derivati;
- partecipazioni in imprese controllate e collegate in relazione al metodo del patrimonio netto;
- poste in valuta;
- attrezzature e materie prime, sussidiarie e di consumo iscritte nell'attivo ad un valore costante.

il Bilancio è stato redatto in base al "principio della continuità"; in caso di variazioni sono evidenziate in bilancio le differenze e i motivi della deroga;

le voci del precedente Bilancio riportate per comparazione, sono omogenee rispetto a quelle dell'esercizio precedente (2423 ter c.5 C.C.); eccezion fatta per le componenti straordinarie che per omogeneità con la struttura 2017 sono state riclassificate nelle poste ordinarie

si è proceduto ad una valutazione separata per elementi eterogenei, cioè non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico (art. 2423 ter c. 2 C.C.);

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C., così come modificati dal D.lgs. n. 139/2015.

le valutazioni sono state effettuate con prudenza e nella prospettiva della continuazione della attività (art. 2423 bis n. 1 C.C.), applicando, ove necessario, il postulato della prevalenza degli aspetti sostanziali su quelli formali;

sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio; sono stati considerati i proventi e gli oneri di competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento, nonché i rischi e le perdite di competenza, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

gli importi esposti in bilancio sono espressi in unità di Euro.

Criteri di valutazione applicati per le principali poste di bilancio

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali esistenti vengono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

#### Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

Non esistono costi di sviluppo; non risulta alcun avviamento tra le immobilizzazioni immateriali.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali esistenti vengono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato. I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, vengono capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, se iscritte, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si procede nella determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 47 e 48, vengono iscritte in base al valore di mercato con contropartita la voce 'A.5 Altri ricavi e proventi' del conto economico.

Con riferimento alla eventuale capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che viene effettuata in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 41 a 44, considerato che:

- si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;
- gli oneri capitalizzati non eccedono gli oneri finanziari, al netto dell'investimento temporaneo dei fondi presi a prestito, riferibili alla realizzazione del bene e sostenuti nell'esercizio;
- gli oneri finanziari su fondi presi a prestito genericamente sono stati capitalizzati nei limiti della quota attribuibile alle immobilizzazioni in corso di costruzione;
- gli oneri capitalizzati sono riferiti esclusivamente ai beni che richiedono un periodo di costruzione significativo.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo viene sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, vengono ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si procede allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Vengono applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 vengono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non vengono ammortizzati e sono valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote normalmente applicate dalla società:

<b>Categoria</b>	<b>Aliquota</b>
Fabbricati	3%
Impianti e Macchinari	9%
Attrezzature	40%
Mobili e arredi	12%
Macchine elettroniche	20%
Autovetture	25%
Autofurgoni	20%
Beni Inferiori a Euro 516,46	100%

Il costo rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione monetaria in ogni caso non eccede il valore recuperabile.

### **Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio**

I contributi in conto impianti, se e quando risultano acquisiti ed in via definitiva, vengono rilevati, in conformità con l'OIC 16 par.87. In particolare, se ricorre la situazione, i contributi in conto impianti vengono normalmente rilevati applicando il metodo diretto e pertanto portati a riduzione delle immobilizzazioni materiali cui si riferiscono. Pertanto normalmente non si applica il metodo indiretto ovvero non si rileva il contributo nella voce del conto economico 'A5 altri ricavi e proventi', rinviando la competenza agli esercizi successivi, attraverso l'iscrizione del contributo in una apposita voce dei risconti passivi.

I contributi erogati in conto esercizio vengono contabilizzati tra i componenti di reddito.

### **Rimanenze**

Non vi sono rimanenze.



## **Strumenti finanziari derivati**

Non esistono strumenti finanziari derivati. Nella possibilità di attivarli si procederà come segue.  
Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

gli strumenti finanziari derivati esistenti vengono iscritti al fair value corrispondente al valore di mercato, ove esistente, o al valore risultante da modelli e tecniche di valutazione tali da assicurare una ragionevole approssimazione al valore di mercato. Gli strumenti finanziari per i quali non sia stato possibile utilizzare tali metodi sono valutati in base al prezzo d'acquisto.

L'imputazione del valore corrente è nell'attivo dello stato patrimoniale, nella specifica voce delle immobilizzazioni finanziarie ovvero dell'attivo circolante a seconda della destinazione, o nel passivo nella specifica voce ricompresa tra i fondi per rischi e oneri

I derivati di copertura di flussi finanziari (c.d. cash flow edge) hanno come contropartita una riserva di patrimonio netto, ovvero, per la parte inefficace, il conto economico.

Le variazioni di fair value dei derivati non di copertura e di copertura del prezzo di un sottostante (c.d. fair value edge) sono rilevate in conto economico.

## **Crediti**

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società ha applicato, laddove possibile, il criterio del costo ammortizzato esclusivamente ai crediti iscritti nell'attivo circolante sorti nel presente esercizio.

## **Crediti tributari**

Non sono stati rilevati componenti di reddito a fiscalità differita tali da ritenere ragionevole e prudente la rilevazione di imposte.

## **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

## **Ratei e risconti**

I ratei e i risconti vengono iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Vengono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si verifica che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, vengono valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi viene operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

### **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi per rischi, ove esistenti, rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima, in questi casi, è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri vengono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

### **Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili**

Rappresentano le passività connesse agli accantonamenti per i trattamenti previdenziali integrativi e per le indennità una tantum spettanti a lavoratori dipendenti, autonomi e collaboratori, in forza di legge o di contratto, al momento della cessazione del rapporto.

L'accantonamento dell'anno viene determinato, anche in base a stime, in modo da consentire il progressivo adeguamento del relativo fondo alla quota complessivamente maturata alla fine dell'esercizio.

### **Fondi per imposte, anche differite**

Non sussiste la fattispecie.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato viene iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

### **Debiti**

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società ha applicato, laddove possibile, il criterio del costo ammortizzato esclusivamente ai debiti iscritti in bilancio nel presente esercizio.

### **Valori in valuta**

La società non ha attività o passività in valuta.

### **Costi e ricavi**

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Si precisa che le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

## NOTE SULLO STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software, nel corso del 2018 hanno subito le seguenti variazioni:

Valore al 1.1.2018	<b>24.134</b>
Variazioni in aumento	17.820
Variazioni in diminuzione	18.177
Valore al 31.12.2018	<b>23.777</b>

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

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

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI TERRENI E FABBRICATI				
	1.1.2018	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2018
Aree non edificabili	14.972	0	0	14.972
Aree edificabili	2.054.083	562.082	0	2.616.165
Aree Edificate	1.377.864	0	109.484	1.268.380
<b>TOTALE TERRENI</b>	<b>3.446.919</b>	<b>562.082</b>	<b>109.484</b>	<b>3.899.517</b>
Immobili e autorimesse	17.855.379	126.123	618.188	17.363.314
Immobili uso diretto	1.435.737	0	0	1.435.737
<b>TOTALE FABBRICATI</b>	<b>19.291.116</b>	<b>126.123</b>	<b>618.188</b>	<b>18.799.051</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>22.738.035</b>	<b>688.205</b>	<b>727.672</b>	<b>22.698.568</b>

Le **aree non edificabili** non hanno subito modificazioni ed ammontano ad Euro 14.972.

La **voce Aree Edificabili** ha subito un incremento di Euro 562.082 per opere di urbanizzazioni a Modena via dello Zodiaco.

Il valore delle **aree edificate** ha subito una diminuzione di €. 109.484 per la cessione di Modena Via Gramsci.

Gli **immobili e le autorimesse** sono aumentati di Euro 126.123 a seguito di lavori di manutenzione straordinaria ed una diminuzione di Euro 616.997 per cessione locali di via Gramsci e di Euro 1.191 per contributi in conto termico a Modena Via Montegrappa.

Gli immobili ad uso diretto sono rimasti inalterati.

Le immobilizzazioni sono state ammortizzate nel modo seguente:

MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI				
	1.1.2018	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.18
F.do immobili e autorimesse	10.065.853	250.354	120.314	10.195.893
F.do immobili strumentali	1.060.723	14.077	0	1.074.800
<b>TOTALE</b>	<b>11.126.576</b>	<b>264.431</b>	<b>120.314</b>	<b>11.270.693</b>

- il fondo ammortamento relativo agli immobili di proprietà ha subito un aumento di Euro 130.039 per l'ammortamento dell'esercizio;
- il fondo ammortamento immobili strumentali – sede, magazzino, archivio - ha subito un aumento di Euro 14.077 relativo agli ammortamenti dell'esercizio.
- Al 31 dicembre 2018 il **valore netto delle immobilizzazioni** rappresentate da immobili e terreni ammonta a Euro **11.427.875**.

### **IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI**

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

	<b>1.1.2018</b>	<b>AUMENTI</b>	<b>DIMINUZIONI</b>	<b>31.12.2018</b>
Impianti e Macchinari	374.305	1.246	623	374.928
Attrezzatura ind.ecomm	138.700	1.491	7.004	133.187
Mobili e Arredi	288.797	0	639	288.158
Attrezzature elettronic.	508.882	3.649	2.895	509.636
Automezzi	206.520	0	0	206.520
Altri beni	157.554	8.624	1.416	164.762
<b>TOTALE</b>	<b>1.674.758</b>	<b>15.010</b>	<b>12.577</b>	<b>1.677.191</b>

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto di attrezzature, monitor e cellulari; la diminuzione riguarda principalmente la dismissione di attrezzature elettroniche in particolare marcatempo e affrancatrice.

<b>MOVIMENTAZIONE F.DI AMM.TO: IMPIANTI ,MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI</b>				
	<b>1.1.2018</b>	<b>AUMENTI</b>	<b>DIMINUZIONI</b>	<b>31.12.2018</b>
Impianti e Macchinari	231.424	33.716	0	265.140
Attrezzature ind. e comm.	133.382	2.957	7.004	129.335
Mobili e arredi	268.391	10.722	638	278.475
Attrezzature elettronic.	461.765	16.045	2.895	474.915
Automezzi	183.784	8.512	0	192.296
Altri beni	157.554	8.624	1.416	164.762
<b>TOTALE</b>	<b>1.436.300</b>	<b>80.576</b>	<b>11.953</b>	<b>1.504.923</b>

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

### **IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI**

Il loro importo è composto da:

Euro **256.057** che all'01.01.2018 ammontava a Euro 305.549 aumentato di Euro 75.002 per acquisto area e diminuito di Euro 124.694 per attribuzione quote proprietarie tra Acer, Amm.ne Savignano e Amm.ne Prov.le.

### **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

#### **A) PARTECIPAZIONI**

Il valore delle partecipazioni in altre società nel 2018 rimane invariato e ammonta complessivamente ad Euro **6.052.708** riepilogate nel prospetto seguente ai valori di carico

<b>PARTECIPAZIONI</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Variazione</b>
Federcasa	3.175	3.175	0
CambiaMO	6.048.000	6.048.000	0
Ervet spa	1.533	1.533	0
<b>TOTALE</b>	<b>6.052.708</b>	<b>6.052.708</b>	<b>0</b>

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

- partecipazione in **Federcasa** pari ad Euro 3.175, Federazione che raccoglie enti che gestiscono alloggi di edilizia residenziale pubblica comunque denominati, invariata dall'esercizio 2009;
- partecipazione in **CambiaMo** di Euro 6.048.000, società di trasformazione urbana (S.T.U), controllata per il 64% dal Comune di Modena e per il 36% da Acer e congrua rispetto al patrimonio netto della società, costituitasi nel 2006 con lo scopo di eseguire interventi finalizzati alla riqualificazione di aree urbane.
- partecipazione in **Ervet spa** società partecipata dalle Amministrazioni Pubbliche Regionali e Locali, di Euro 1.533 invariata già dall'esercizio 2010, e relativa allo 0,45% del capitale sociale pari a Euro 341.038;

#### **B) CREDITI**

La posta è costituita da cauzioni versate a terzi in anni precedenti, a garanzia di contratti telefonici, postali e risulta aumentata di Euro 11.250 rispetto all'anno precedente per cauzione locali Fingreg locati, ammonta al 31.12.2018 ad Euro **12.463**.

#### **C) ALTRI TITOLI**

La voce altri titoli è riepilogata nella seguente tabella:

DESCRIZIONE TITOLI	VALORE AL 31.12.18	TIPOLOGIA INVESTIMENTO	UTILE/PERDITA RILEVATE
Pioneer Investment Amundi	5.074.798	Gestione patrimoniale SGR	-85.251
Banca Generali RI.ALTO	2.406.790	Polizza a capitalizzazione annua	49.503
Banca Generali BG NW	231.846	Gestione patrimoniale SGR	4.323
Banca Generali BG PIU'	492.550	Gestione patrimoniale SGR	15.365
Banca Sella	342.870	Gestione Patrimoniale	-9.770
Banca Euromobiliare	1.235.997	Gestione patrimoniale SGR	-45.456
Unicredit Bond	0	Obbligazioni sc.2018	84.000
Banca Generali BG STILE	544.496	Gestione Patrimoniale SGR	10.153
UnipolSai Tariffa U50003	542.587	Polizza	9.960
CarispCesena Gest.Patrimoniale	0	Gestione patrimoniale SGR	-883
Credit Agricole Polizza Strategia Più	531.513	Polizza a capitalizzazione annua	11.848
Credit Agricole Fondo AM II PIO GL	23.364	Gestione patrimoniale SGR	-1.157
Credit Agricole F.do AM FIRST EAGLE	22.620	Gestione patrimoniale SGR	-1.807
Credit Agricole Fondo AMUNDI OB	114.654	Gestione patrimoniale SGR	-10.339
Credit Agricole Fondo EURIZON	118.233	Gestione patrimoniale SGR	-6.762
UnipolCapitalizzazione U50006N.123	262.788	Polizza	5.430
Banca Pop S.Felice AZFUND	180.551	Gestione patrimoniale SGR	-13.429
Unipol Banca AComeA	202.358	Gestione patrimoniale SGR	1.952
Unipol UB 7/22 2,1%	195.244	Obbligazioni sc.2022	-556
Banca Generali BG CUSTODY	252.644	Gestione patrimoniale SGR	2.644
Unipol Time Deposit	100.000	Deposito vincolato	90
Unipol BTP sc 2025	53.872	Titolo di Stato	2.895
Unipol Morgan Stanley GL FX	99.552	Gestione Patrimoniale SGR	-435
Unipol JPM GL M ST	97.705	Gestione Patrimoniale SGR	-2.282
<b>Totale</b>	<b>13.127.032</b>		<b>20.036</b>

Il valore al 31.12.2017 era di Euro 14.319.438; nel corso del 2018 sono state investite risorse monetarie per risorse monetarie eccedenti il fabbisogno di cassa.

In particolare:

**Banca Generali** - è stata acquistata una polizza vita BG CUSTODY di Euro 250.000,00;

**Credit Agricole** - è stata liquidata la Gestione patrimoniale sottoscritta nel 2015 di Euro 535.000,00; investito nella polizza Credit Agricole Vita Più Valore per Euro 530.000,00; sottoscritto Euro 25.000,00 nel fondo Amundi II, Euro 25.000,00 nel fondo Amundi First Eagle, Euro 125.000,00 nel Fondo Amundi Obiettivo Coupon ed Euro 125.000,00 nel Fondo Eurizon Disc.

**Unipol UB Banca** - investito Euro 53.000 BTP sc.2025; Euro 100.000 Time Deposit; Euro 100.000 Fondo MS Global fixed; Euro 100.000 Fondo JPM Global Multi Strategy.

**Unicredit** - scadute le obbligazioni di Euro 2.000.000,00.

Il totale investito in immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2018 ammonta a € **13.127.032**.

Tali titoli sono classificati nell' attivo immobilizzato in quanto non vi è, nel breve e medio periodo, l'intenzione di venderli o trasformarli fino alla loro naturale scadenza. In relazione a tali strumenti finanziari stante la legislazione dei mercati finanziari internazionali il rischio di perdite durevoli di valore è basso ma non in tutte le tipologie di investimento il capitale investito è garantito.

**Il ricorso di Acer Modena a tale forme di investimento è finalizzato a cercare di assicurare il miglior rendimento della liquidità eccedente il fabbisogno corrente; che**

fino ad ora ha permesso di non chiedere indicizzazioni sul compenso per la gestione dei contratti di servizio e di tenere a carico di Acer costi che sarebbero di competenza della proprietà come imposte (bollo, registro) e costi assicurativi relativi al patrimonio comunale.

#### ATTIVO CIRCOLANTE CREDITI

Il totale dei crediti in bilancio è dettagliato come segue:

	2018	2017	Variazione
Crediti v/utenti	8.787.329	8.222.952	564.377
Crediti verso controllate/collegate	1.500.000	1.500.000	0
Altri crediti	6.773.990	8.798.493	-2.024.503
Crediti tributari	134.678	93.802	40.876
<b>TOTALE</b>	<b>17.195.997</b>	<b>18.615.247</b>	<b>-1.419.250</b>

#### CREDITI VERSO UTENTI

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

	2018	2017	Variazione
Crediti verso clienti	9.034.006	8.350.640	683.366
Fatture da emettere	42.026	168.552	-126.526
Note di accredito da ricevere	0	7.135	-7.135
Fondo svalutazione crediti	-288.703	-303.375	14.672
<b>Totale</b>	<b>8.787.329</b>	<b>8.222.952</b>	<b>564.377</b>

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

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

Saldo al 01.01.2018	303.375
Accantonamento 2018	0
Utilizzo 2018	14.672
Saldo al 31.12.2018	288.703

#### CREDITI VERSO CONTROLLATE/COLLEGATE

La posta di Euro **1.500.000** nel 2018 è invariata rispetto all'esercizio precedente e rappresenta un prestito fruttifero da soci verso Cambiamo prorogato al 31/12/2019

#### CREDITI VERSO ALTRI

La voce crediti verso altri ammonta al 31.12.2018 ad Euro 6.773.990 ed evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 2.024.503. La composizione degli altri crediti si riepiloga nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	2018	2017	Variazione
Anticipazioni diverse per lavori	4.416.603	6.207.560	-1.790.957
Crediti per gestione alloggi	427.641	537.663	-110.022
Crediti diversi	1.929.746	2.053.270	-123.524
<b>Totale</b>	<b>6.773.990</b>	<b>8.798.493</b>	<b>-2.024.503</b>

### Anticipazioni diverse per lavori

Al 31.12.2018 ammonta ad Euro **4.416.603**:

- anticipazioni per Euro 1.478.499 per lavori di manutenzione straordinaria su patrimonio Erp finanziati dalla Regione con Delibera del Consiglio Regionale n.501/93, 344/2010, 1571/2014, 1297/2015 e 743/2018
- anticipazioni per Euro 1.604.541 su lavori finanziati dei Comuni
- per il sisma del maggio 2012 Euro 1.333.563.

### Crediti per gestione alloggi

Sono crediti che riguardano lavori di manutenzione sugli alloggi comunali in convenzione; al 31.12.2018 ammontano a Euro **427.641**.

### Crediti diversi

Tale voce ammonta a Euro **1.929.746** e si riferisce ad Euro 1.533.849 per crediti verso il Comune di Finale Emilia e ad Euro 321.432 verso il Comune di Campogalliano relativi all'accensione di 2 mutui in capo ad Acer Modena per conto dei Comuni menzionati che vengono rimborsati in conto contratti di gestione alloggi. L'Ente espone in bilancio nella voce mutui il debito residuo degli stessi e addebita ai Comuni, beneficiari del mutuo, le quote capitale e i relativi interessi. I restanti Euro 74.465 si riferiscono a crediti vari da enti terzi di cui Euro 3.183 di crediti previdenziali.

### CREDITI TRIBUTARI

Il saldo dei crediti tributari è così composto:

DESCRIZIONE	2018	2017	Variazione
IRAP/istanza	30.147	30.147	0
IRES	22.679	7.209	15.470
IRAP	46.305	46.818	-513
IVA	21.205	0	21.205
Ag.Entrate bollo virt	0	0	0
Bonus D.Lg.66/2014	8.167	4.707	3.460
Credito da 770	6.175	4.921	1.254
<b>Totale</b>	<b>134.678</b>	<b>93.802</b>	<b>40.876</b>

### DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità presso l'Unicredit Banca Spa, Istituto Tesoriere dell'Acer al 31.12.18 ammonta a Euro **4.460.280** mentre al 31.12.2017 ammontava ad Euro 1.489.738.

Sono aperti anche altri conti correnti per:

- gestione telematica dei contratti di locazione con saldo di Euro **338.027** al 31.12.18 ammontava ad Euro 653.331 al 31.12.2017;
- Viacard/Carte credito e carte carburanti con saldo pari a Euro **18.516** al 31.12.18 ammontava ad Euro 21.309 al 31.12.2017;
- Affitto Casa Garantito Castelfranco con saldo al 31.12.2018 di Euro **22.561**; al 31.12.2017 era di Euro 29.378.
- n. 5 conti di appoggio per investimenti al 31.12.18 ammontano a Euro **49.141**; al 31.12.2017 il saldo era di Euro 39.042

Pertanto il saldo al 31.12.18 ammonta a Euro **4.888.526**.

La cassa economato presso Acer aveva un saldo di Euro 900 al 31.12.2017 mentre al 31.12.2018 ammonta ad Euro **2.251**.

### RATEI E RISCONTI ATTIVI

La voce "Ratei e Risconti attivi" al 31.12.2018 è pari ad Euro **260.593**; al 31.12.2017 ammontava ad Euro 497.503.

Così composti:

- ratei attivi ha un saldo di Euro **5.155** per contributi su impianti fotovoltaici;
- I risconti attivi ammontano ad Euro **255.438** e sono così costituiti:



Descrizione	2018	2017	Variazione
Polizze assicurative	223.100	222.442	658
Abbonamenti	467	700	-233
Anticipo postale/ legale	14.130	10.697	3.433
Costi sistemi operativi	16.605	28.130	-11.525
Costi per servizi	1.136	10.513	-9.377
<b>Totale Risconti Attivi</b>	<b>255.438</b>	<b>272.482</b>	<b>-17.044</b>

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31.12.2018 ammonta a Euro **14.333.106** e, rispetto al 31.12.2017 risulta incrementato di Euro 6.643 pari all'utile dell'esercizio.

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

- Il fondo di dotazione al 31.12.2018 ammonta ad Euro 13.442.788;
- il fondo di riserva al 31.12.2018 ammonta a Euro 742.211 invariata;
- la riserva straordinaria al 31.12.2018 è pari ad Euro 141.464 risultata incrementata dell'utile dell'esercizio 2017;
  - l'utile al 31.12.2018 ammonta a Euro 6.643.

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

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

Natura	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile
Fondo di dotazione	13.442.788	B	13.442.787
Fondo di riserva	742.211	A B	742.211
Altre riserve	141.464	A B	141.464
<i>*A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite</i>			

### FONDI PER RISCHI E ONERI

Il fondo rischi è stato utilizzato per €. 106.166, arrivando così ad una giacenza di Euro **497.877** al 31.12.2018 adeguando il fondo a coprire tutte le passività di competenza la cui esistenza, certa o comunque molto probabile è conosciuta alla data di redazione del bilancio.

### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

<b>Saldo al 01.01.2018</b>		<b>2.020.557</b>
	Diminuzioni	Aumenti
Accantonamento 2018		
Importo TFR		180.960
Rivalutazione		44.078
Imposta sostitutiva	7.493	
Utilizzo fondo per cessati, anticipazioni e previdenza integrativa	176.720	
<b>Fondo netto personale al 31.12.2018</b>		<b>2.061.382</b>

## MUTUI

L'importo al 31.12.2017 ammontava ad Euro 1.949.987 al 31.12.2018 ammonta ad Euro **1.855.281** ed è composto da Euro 1.533.722 per il Comune di Finale ed Euro 321.432 per il Comune di Campogalliano come già descritto in precedenza. Nel 2019 saranno pagate per il Comune di Finale rate per Euro 130.579 di cui per quota capitale Euro 42.219 e per il Comune di Campogalliano rate per Euro 74.962 di cui per quota capitale Euro 57.766. Rate da addebitarsi alla gestione dei contratti di servizio per la gestione degli alloggi.

## DEBITI

### DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontavano a Euro 2.081.059 al 31.12.2017 mentre al 31.12.2018 ammontano a Euro **1.392.917** registrando una diminuzione di €. 688.142

### DEBITI PER GESTIONE SPECIALE

Sono pari a Euro **3.465.843** e rappresentano contributi in conto capitale disponibili per lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e sono così dettagliati:

Descrizione	2018	2017	Variazione
Finanziamenti ex lg 457/78 e economie Acer	1.726.185	1.726.185	0
Finanziamenti Legge 513 art.25	342.322	331.357	10.965
Finanziamenti Legge 560/93	1.397.336	1.397.336	0
<b>Totale</b>	<b>3.465.843</b>	<b>3.454.878</b>	<b>10.965</b>

Tutte somme depositate presso il Tesoriere e si riferiscono a residui Lg.513/77 e lg.560/93 leggi di vendita alloggi oltre a residui derivanti dalla chiusura dei bienni Lg.457 deliberati in Regione per €. 554.112 dei Comuni ed economie leggi ante 457 di Acer per €. 1.172.073

### DEBITI TRIBUTARI

Ammontano a Euro **84.668** e si riferiscono:

Descrizione	2018	2017	Variazione
Ritenute d'acconto dipendenti	68.234	73.199	-4.965
Ritenute d'acconto autonomi	11.814	6.330	5.484
Bollo	4.620		4.620
IVA	0	66.820	-66.820
IRES	0	0	0
IRAP	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>84.668</b>	<b>146.349</b>	<b>-61.681</b>

### DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

L'importo al 31.12.2018 è pari ad Euro **148.132** è composto da oneri previdenziali relativi alle retribuzioni dipendenti del mese di dicembre 2018; al 31.12.2017 era di Euro 146.717.

### ALTRI DEBITI

L'importo degli altri debiti per complessivi Euro **29.450.406** è così dettagliato:

Descrizione	2018	2017	Variazione
Depositi cauzionali	2.241.142	2.188.410	52.732
Debiti per gestione alloggi	1.053.921	1.004.537	49.384
Debiti diversi	9.258.393	10.199.642	-941.249
Debiti a disposizione per art36 Lg24/01	16.896.950	15.652.407	1.244.543
<b>Totale</b>	<b>29.450.406</b>	<b>29.044.996</b>	<b>405.410</b>

I debiti per **depositi cauzionali** di Euro **2.241.142** sono composti da Euro 2.173.107 relativi ai depositi versati dagli utenti, da Euro 8.923 relativi a depositi degli appaltatori e da Euro 6.038 per cauzioni negozi.

I **debiti per gestione alloggi** di Euro **1.053.921** sono relativi agli importi dovuti ai Comuni in convenzione per alloggi gestiti di loro proprietà.

L'importo dei **debiti diversi** per complessivi Euro **9.258.393** è così dettagliato:

Descrizione	2018	2017	Variazione
Debiti verso i Comuni per L. 560/93	58.167	58.167	0
Debiti verso il personale dipendente	542.568	548.368	-5.800
Altri	1.109.105	1.807.745	-698.640
Debiti v. Comuni D.R.501	1.275.917	1.676.757	-400.840
Debiti v. Regione D.R. 344/2010	927.444	1.019.604	-92.160
Finanz. DGR 1297	669.507	488.495	181.012
Debiti per sisma	4.675.685	4.600.506	75.179
<b>Totale</b>	<b>9.258.393</b>	<b>10.199.642</b>	<b>-941.249</b>

I debiti verso i Comuni per L. 560/93 di Euro **58.167** sono relativi agli importi versati dai Comuni per vendite alloggi.

I debiti verso il personale dipendente di Euro **542.568** sono relativi agli importi dovuti per premio di produttività, ferie maturate e non godute e altre competenze relative al personale.

Gli altri debiti per complessivi Euro **1.109.105** riguardano: per Euro 660.046 versamenti da parte del Comune di Modena per anticipazione in c. lavorazioni Via Zodiaco, f.do recuperi conto termico per Euro 165.619, nonché debiti diversi verso enti terzi e per lavorazioni in corso per Euro 283.440.

I debiti verso Comuni per D.R.501/03 di Euro **1.275.917** rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione straordinaria su alloggi comunali.

I debiti verso Regione D.R.344/2010 di Euro **927.444** rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione su alloggi sfitti; per il programma DGR 1297 Euro **669.507**.

I debiti per sisma di Euro **4.675.685** sono determinati dal rimborso assicurativo relativo al sisma del maggio 2012.

L'importo dei **debiti per residui da concessioni** è di Euro **16.896.950**; costituitosi a seguito dell'applicazione dei contratti di servizio in concessione per la gestione degli alloggi di proprietà comunale in vigore da Settembre 2005, è determinato dal monte canoni al netto della manutenzione ordinaria, straordinaria, dei compensi Acer, di addebiti per fondo sociale e varie ed è da utilizzarsi per le politiche abitative come disposto da art.36 L.g.24/2001.

## **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

La voce ratei e risconti passivi è così dettagliata:

Descrizione	2018	2017	Variazione
Ass.ni/competenze e bolli	4.437	6.240	-1.803
Altri	5.309	2.781	2.528
Interessi su depositi cauzionali	95.511	90.860	4.651
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>105.257</b>	<b>99.881</b>	<b>5.376</b>
Canoni alloggi	2.626	752	1.874
Canoni antenne	22.053	23.722	-1.669
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>24.679</b>	<b>24.474</b>	<b>205</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>129.936</b>	<b>124.355</b>	<b>5.581</b>

## AMMONTARE DEI CREDITI E DEBITI DI DURATA SUPERIORE A 5 ANNI

In Bilancio sono iscritti debiti di durata superiore a 5 anni nei Depositi Cauzionali che ammontano a Euro 2.241.142 poiché sono legati alla durata dei contratti di locazione.

## NOTE SUL CONTO ECONOMICO

### VALORE DELLA PRODUZIONE

Tale valore ammonta al 31.12.2018 ad Euro **12.857.399** come riepilogata nella tabella:

	2018	2017	Variazione
<b>RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI</b>			
Ricavi Canoni di locazione	11.249.625	10.743.455	506.170
Ricavi amministaz.stabili	692.004	647.279	44.725
Ricavi manutenzione stabili	0	0	0
Ricavi attività edilizia	739.180	610.834	128.346
Ricavi per concessioni	176.590	309.443	-132.853
<b>TOTALE</b>	<b>12.857.399</b>	<b>12.311.011</b>	<b>546.388</b>
<b>ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	<b>682.044</b>	<b>619.972</b>	<b>62.072</b>
<b>TOTALE</b>	<b>13.539.443</b>	<b>12.930.983</b>	<b>608.460</b>

Di seguito analizziamo le principali voci che lo compongono:

### RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI:

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

I canoni presentano un aumento a seguito della DGR 894/2016 RER e ha comportato un nuovo calcolo così come deliberato dalle Unioni dei Comuni con decorrenza ottobre 2017 e dal Comune di Modena dal 2018 con relativi conguagli oltre a nuovi alloggi entrati in reddito.

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

Descrizione	2018	2017	Variazione
Canoni all. ACER	1.798.609	1.637.782	160.827
Canoni all. costruiti contrib.stato	305.958	302.186	3.772
Canoni negozi, autorim, locali	271.597	281.512	-9.915
Canoni all. e aut. in concessione	8.873.461	8.521.974	351.487
<b>TOTALE</b>	<b>11.249.625</b>	<b>10.743.454</b>	<b>506.171</b>

- I ricavi di amministrazione stabili aumentano di €. 44.725 principalmente per la gestione delle certificazioni Ape, nuove gestioni condominiali e nuovi contratti.
- I ricavi per attività edilizia sono aumentati di €. 128.346 e riguardano attività di progettazioni per nuove costruzioni e attività da sisma.

- I ricavi per concessioni sono diminuiti di €. 132.853 e rappresentano una posta di giro per superi di utilizzo delle disponibilità annue per le gestioni alloggi in concessione.

### **INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI**

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

### **ALTRI RICAVI E PROVENTI**

Registrano un aumento di Euro 62.072 come esposto in tabella. Tra gli altri ricavi vi sono canoni per antenne telefoniche per Euro 87.795, ricavi da fotovoltaico per scambio sul posto per Euro 25.215, diritti di prelazione su alloggi Acer per Euro 44.885, recupero interessi su mutui dei Comuni Euro 110.836, contributi da conto termico Euro 53.875, contributi da terremoto su alloggi Acer per Euro 98.303, chiusura partite per attività edilizia e varie per anni precedenti per Euro 18.224, utilizzo fondo rischi tassato a copertura minusvalenza vendita Viale Gramsci per Euro 106.166 e recupero rateizzazioni e poste diverse per Euro 136.745.

### **COSTI DELLA PRODUZIONE**

Il costo della produzione nel 2017 ammontava a Euro 12.987.555 mentre al 2018 ammonta a Euro **13.435.375** con un incremento di Euro 447.820. Di seguito si riporta l'analisi delle voci che lo compongono.

### **COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI**

Tale voce ammonta a Euro **38.938** diminuito rispetto al 2017 di Euro 12.599 per minor utilizzo di pubblicazioni (2017 fatto pubblicazioni per bilancio sostenibilità e 110 anni Acer); si riferisce a cancelleria, riviste, giornali nonché consumo di carburante per le macchine aziendali.

### **COSTI PER SERVIZI**

Tale voce ammonta a Euro **8.728.383** registra un aumento rispetto al 2017 di Euro 426.078  
Le voci sono così ripartite:

<b>Descrizione</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>VARIAZIONE</b>
Costi generali	1.204.664	1.078.635	126.029
Amm.ne stabili	334.734	253.098	81.636
Manut. Stabili	4.394.910	4.159.780	235.130
Costi per int. edilizi	298.779	303.989	-5.210
Costi per concessioni	2.495.296	2.506.803	-11.507
<b>TOTALE</b>	<b>8.728.383</b>	<b>8.302.305</b>	<b>426.078</b>

I costi generali sono aumentati di Euro 126.029 in particolare per incremento costi sede, spese postali, gestione sistema informatico, aggiornamento/formazione del personale e per utilizzo di lavoro interinale per sopperire a momentanee assenze dal lavoro o maggiori commesse manutentive.

La gestione di amministrazione degli stabili ha comportato un aumento di Euro 81.636 in particolare per costi bollettazione, assicurazione stabili, certificazioni energetiche e sopravvenienze per pratiche DSU anni precedenti.

La gestione della manutenzione degli stabili rileva un aumento di Euro 235.130; Euro 652.026 è la manutenzione effettuata su alloggi di proprietà Acer e Euro 3.742.884 sono sulla gestione delle concessioni in base agli accordi con i vari comuni ed ai piani di manutenzione approvati.

La gestione degli interventi edilizi rileva una diminuzione di Euro 5.210.

Nel 2018 sono stati trasferiti nella disponibilità dei Comuni ed altri Enti Pubblici Euro 2.495.296 con una diminuzione rispetto all'anno precedente di Euro 11.507.

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

## COSTI DEL PERSONALE

Il costo del personale ammonta a Euro 3.626.019 in leggera crescita rispetto al 2017. La voce è composta da:

Descrizione	2018	2017	VARIAZIONE
retribuzione e produttività	2.680.378	2.679.686	692
contributi assist. e previd.	684.132	684.553	-421
accanton. al TFR, quiesc.	257.980	250.137	7.843
altri oneri	3.529	3.410	119
<b>TOTALE</b>	<b>3.626.019</b>	<b>3.617.786</b>	<b>8.233</b>

Nel prospetto che segue si riportano i dati relativi al personale in forza al 31.12.18 che risulta essere di 68 unità.

QUALIFICA	N. DIPENDENTI 2018	N. DIPENDENTI 2017	Variazione
Dirigenti Federmanager	4	4	0
Area Quadri	6	4	2
Area A	30	30	0
Area B	26	28	-2
Area C	2	3	-1
<b>TOTALE</b>	<b>68</b>	<b>69</b>	<b>-1</b>

I dirigenti sono assunti con contratto Federmanager, mentre i dipendenti con CCNL Federcasa Servizi; questi ultimi sono suddivisi in base ai profili professionali e alle declaratorie previste nel contratto dal Titolo III "Classificazione del Personale" artt. 64-65. Nel 2018 hanno cessato il servizio n.2 dipendenti.

## AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a Euro **18.177**; gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a Euro **345.006**.

## ACCANTONAMENTO PER RISCHI

Non è stato effettuato nessun accantonamento al fondo rischi in quanto già capiente per quanto riguarda l'importo delle morosità per alloggi Acer.

## ALTRI ACCANTONAMENTI

Non effettuati.

## ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta di Euro **678.852** comprende:

Bollo e registro	160.091	164.516	-4.425
Iva indetraibile	-4.390	41.777	-46.167
Imu/Tasi/Tari	237.126	246.357	-9.231
Altre imposte	34.835	42.577	-7.742
Contributi associativi	26.558	27.470	-912
Spese diverse	324	30	294
Costi fotovoltaico	1.685	1.251	434
Sanzioni su imp e tasse	5.621	3.882	1.739
Interessi su mutui ai Comuni	110.836	115.836	-5.000
Minusvalenze patrimoniali	106.166		106.166
<b>TOTALE</b>	<b>678.852</b>	<b>643.696</b>	<b>35.156</b>

Si rileva in particolare una diminuzione di iva indetraibile per aumento di 1 punto percentuale di detraibilità e la minusvalenza patrimoniale sulla vendita di locali in Modena.

### PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I **proventi finanziari** nel 2017 ammontavano ad Euro 273.826; nel 2018 ammontano ad Euro **214.175** così composti: interessi da titoli e quote di gestioni patrimoniali iscritti nelle immobilizzazioni Euro 206.154 e proventi diversi Euro 8.021 relativi a interessi di mora e interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Gli **interessi e gli oneri finanziari** nel 2017 ammontavano ad Euro 32.138; nel 2018 ammontano ad Euro **186.920** relativi a interessi su depositi cauzionali e vari per €. 15.158 e da perdite su gestioni finanziarie per €. 171.762.

### RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non ci sono svalutazioni nelle attività finanziarie.

### IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Il loro importo è di Euro **124.680** di cui:

- Euro 104.537 per IRES;
- Euro 20.143 per IRAP.

Si precisa che per il calcolo della base imponibile Irapp, è stato applicato quanto previsto dalla finanziaria 2008 art. 1 c. 50 lettera a) e successive integrazioni e modificazioni, favorevole dal 2015 la deducibilità dell'intero costo del personale a tempo indeterminato come stabilita dalla legge finanziaria per il 2015

### UTILE D'ESERCIZIO

Il risultato d'esercizio pari a Euro **6.643** evidenzia la capacità reddituale dell'ente.

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

### PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE D'ESERCIZIO

In merito alla destinazione del risultato di esercizio pari a €. 6.643 si destina ad Altre Riserve in quanto il Fondo di Riserva ha già raggiunto il 5% del fondo di dotazione.

### COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI E SOCIETA' DI REVISIONE

L'ente, nel corso dell'esercizio, ha riconosciuto emolumenti ad amministratori per Euro **72.919** e ai sindaci del Collegio dei Revisori per Euro **28.162**.

Inoltre Acer ha riconosciuto compensi alla società di revisione per l'anno 2018 come segue:

- per prestazioni di servizi di revisione Euro **9.500**.
- nessun compenso per servizi diversi dalla revisione.

## RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Acer Modena nell'esercizio 2018 ha intrattenuto rapporti commerciali e finanziari con parti correlate.

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

La tabella che segue mostra i saldi patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2018 con la Società partecipata CambiaMo spa:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali	Finanziamento
CambiaMO spa	Euro 206.684	239.559	-	1.500.000

Al 31.12.2018 i rapporti con la Società partecipata Cambiamo sono di natura commerciale e si riferiscono a fatture da incassare e/o da emettere per compensi tecnici e gestionali per Euro 206.684, inoltre alla Società è stato concesso finanziamento di € 1.500.000 versato nel 2014 per €. 1.000.000 e per €. 500.000 nel 2015 prorogato al 31/12/2019.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

### Altre informazioni

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

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

Ai fini dell'art. 2427 *bis* c.1 del Codice Civile, si rileva che la società non detiene strumenti finanziari derivati né con finalità di copertura, né utilizzati nell'ambito di operazioni speculative, né immobilizzazioni finanziarie iscritte all'attivo per un valore superiore al loro fair value come evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

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

### Informazioni ex art.1, comma125 della legge 4 agosto 2017 n.124

In relazione al disposto di cui all'art.1, comma 125 della Lg.124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle P.A. e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo (facendo riferimento al principio di cassa), si attesta che sono stati incassati nell'esercizio 2018 le somme di seguito indicate:

Ente erogatore

**AESS** per vendita certificati bianchi per €. 6.106

**GSE** per vendita da fotovoltaico, per contributi per sostituzione caldaie e rifacimento cappotti per €. 243.860

**REGIONE EMILIA ROMAGNA** per contributi a fronte di lavorazioni per i Comuni della Provincia di Modena dietro loro delega per €. 2.911.465

**REGIONE EMILIA ROMAGNA** per contributi a fronte di interventi per sisma 2012 per €. 3.460.093



**REGIONE EMILIA ROMAGNA** per contributi per gestione alloggi da privati per sisma ord.25 e 26 anno 2012 per €. 1.286.353

**ALLEGATO 1**

**PROSPETTO DEI MOVIMENTI DEL PATRIMONIO NETTO**

	Fondo di dotazione	Fondo di riserva	Altre riserve	Utile d'Esercizio	Totale
<b>Valori al 31.12.2017</b>	<b>13.442.788</b>	<b>742.211</b>	<b>119.334</b>	<b>22.130</b>	<b>14.326.463</b>
Adeguamento valore immobili					
Altri movimenti					
Incremento patrimonio immobiliare					
Destinazione del risultato d'esercizio Alle riserve			22.130	-22.130	
<b>Risultato dell'esercizio</b>				6.643	6.643
<b>Valori al 31.12.2018</b>	<b>13.442.788</b>	<b>742.211</b>	<b>141.464</b>	<b>6.643</b>	<b>14.333.106</b>

# STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE		2018	2017
<b>ATTIVO</b>			
<b>A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE</b>			
01)	Crediti per capitale di dotazione	0	0
	<b>TOTALE CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>			
01)	Costi di impianto e di ampliamento	0	0
02)	Costi di ricerca di sviluppo e di pubblicità	0	0
03)	Dir. di brevetto industriale e di utiliz. opere ingegno	23.777	24.134
04)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
05)	Avviamento	0	0
06)	Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
07)	Altre	0	0
	Totale	<b>23.777</b>	<b>24.134</b>
<b>II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>			
01)	Terreni	3.899.517	3.446.919
02)	Fabbricati	7.528.359	8.164.540
03)	Impianti e macchinari	109.788	142.881
04)	Attrezzature industriali e commerciali	3.852	5.318
05)	Mobili e arredi	9.683	20.406
06)	Attrezzature elettroniche d'ufficio	34.721	47.115
07)	Automezzi	14.224	22.736
08)	Altri beni		
09)	Immobilizzazioni in corso e acconti	256.057	305.549
	Totale	<b>11.856.201</b>	<b>12.155.464</b>
<b>III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>			
01)	Partecipazioni	6.052.708	6.052.708
02)	Crediti	12.463	1.212
03)	Altri titoli	13.127.032	14.319.438
04)	Strumenti finanziari derivati attivi		
	Totale	<b>19.192.203</b>	<b>20.373.358</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>31.072.181</b>	<b>32.552.956</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<b>I) RIMANENZE</b>			
01)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
02)	Prodotti in corso di lavoraz. destinati alla vendita	0	0
03)	Lavori in corso su ordinazione	0	0
04)	Prodotti ultimati destinati alla vendita	0	0
05)	Acconti	0	0
	Totale	0	0
<b>II) CREDITI</b>			
01)	Verso utenti	8.787.329	8.222.952
02)	Verso imprese controllate	0	0
03)	Verso imprese collegate	1.500.000	1.500.000
04)	Verso controllanti	0	0

	05)	Per gestione speciale	0	0
	06)	Verso altri	6.773.990	8.798.493
	07)	Crediti tributari	134.678	93.802
	08)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		Totale	<b>17.195.997</b>	<b>18.615.247</b>
<b>III)</b>		<b>ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZAZIONI</b>		
	01)	Partecipazioni in imprese controllate	0	0
	02)	Partecipazioni in imprese collegate	0	0
	03)	Altre partecipazioni	0	0
	04)	Altri titoli	0	0
		Totale	0	0
<b>IV)</b>		<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
	01)	Depositi bancari e postali	4.888.526	2.232.797
	02)	Assegni		
	03)	Denaro e valori di cassa	2.251	900
		Totale	<b>4.890.777</b>	<b>2.233.697</b>
		<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>22.086.774</b>	<b>20.848.944</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>				
	01)	Ratei e risconti	260.593	497.503
		<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>260.593</b>	<b>497.503</b>
		<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>53.419.548</b>	<b>53.899.403</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>				
I)		Fondo di dotazione	13.442.788	13.442.788
II)		Riserve di rivalutazione		
III)		Fondo di riserva	742.211	742.211
IV)		Riserve statutarie		
V)		Altre riserve	141.464	119.333
VI)		Utili (Perdite) portati a nuovo		
VII)		Utile (Perdita) dell'esercizio	6.643	22.130
		<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>14.333.106</b>	<b>14.326.462</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>				
	01)	Per trattamento di quiescenza		
	02)	Per imposte		
	03)	Altri	497.877	604.043
		<b>TOTALE FONDI RISCHI E ONERI</b>	<b>497.877</b>	<b>604.043</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORD.</b>				
	01)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.061.382	2.020.557
		<b>TOTALE T.F.R.</b>	<b>2.061.382</b>	<b>2.020.557</b>
<b>D) DEBITI</b>				
	01)	Prestiti obbligazionari		
	02)	Debiti bancari e postali		
	03)	Mutui entro 12 mesi	205.542	205.542
		Oltre 12 mesi	1.649.739	1.744.445
	04)	Acconti		
	05)	Debiti verso fornitori	1.392.917	2.081.059
	06)	Debiti rappresentati da titoli di credito		

	07)	Debiti verso imprese controllate		
	08)	Debiti verso imprese collegate		
	09)	Debiti verso controllanti		
	10)	Debiti per Gestione Speciale	3.465.843	3.454.878
	11)	Debiti tributari	84.668	146.349
	12)	Debiti verso Istituti previdenza e sicurezza sociale	148.132	146.717
	13)	Altri debiti	29.450.406	29.044.996
		<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>36.397.247</b>	<b>36.823.986</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>				
	01)	Ratei e risconti passivi	129.936	124.355
		<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>129.936</b>	<b>124.355</b>
		<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>53.419.548</b>	<b>53.899.403</b>

# CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	2018	2017
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.857.399	12.311.011
02) variazioni delle rim.di prodotti in corso di lav		
03) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
04) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
05) altri ricavi e proventi:		
a) Rimborsi e proventi diversi	682.044	619.972
b) Rimborsi della Gestione Speciale		
c) Contributi in conto esercizio		
<b>TOTALE A)</b>	<b>13.539.443</b>	<b>12.930.983</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	38.938	51.537
7) costi per servizi	8.728.383	8.302.305
8) costi per godimento beni di terzi		
9) costi del personale:		
a) Salari e stipendi	2.680.378	2.679.685
b) Oneri sociali	684.132	684.553
c) Trattamento di fine rapporto	225.038	220.278
d) Trattamento di quiescenza e simili	32.942	29.860
e) Altri costi	3.529	3.410
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) Amm.to delle immobiliz.immateriali	18.177	27.751
b) Amm.to delle immobiliz.materiali	345.006	344.480
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Sval.crediti dell'attivo circ. e disp.liquide		
11) variazi.delle rim.di mat.prima suss.di cons.		
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	678.852	643.696
<b>TOTALE B)</b>	<b>13.435.375</b>	<b>12.987.555</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A-B)</b>	<b>104.068</b>	<b>-56.572</b>
<b>C) PROVENTI ONERI FINANZIARI</b>		
15) proventi da partecipazioni:		
a) in imprese controllate	0	0
b) in imprese collegate	0	0
c) in altre partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immob.	0	0
b) da titoli iscritti nelle immob.	214.175	273.826
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d) da proventi diversi dai precedenti	0	0
17) interessi ed altri oneri finanziari verso:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) altri	186.920	32.138
d) interessi su mutui		
<b>TOTALE C) (15+16-17)</b>	<b>27.255</b>	<b>241.688</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.</b>		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immob.fin. non partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni	0	0
19) svalutazioni:		

a) di partecipazioni	0	0
b) di immob.fin. non partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni	0	0
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)</b>	0	0
risultato prima delle imposte	131.323	185.116
22) imposte sul redditi d'esercizio	124.680	162.986
23) utile o perdita d'esercizio	<b>6.643</b>	<b>22.130</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO METODO INDIRETTO				
ESERCIZIO		2018		2017
A	Disponibilità monetarie nette iniziali al 01/01		2.233.697	2.807.600
	<b>Flusso monetario da gestione reddituale</b>			
	Utile d'esercizio	6.643	22.130	
	Ammortamenti immobili immateriali	18.177	27.752	
	Ammortamenti immobili materiali	345.006	344.480	
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	40.825	103.051	
	accantonamento/utilizzo fondi netti	-106.166	0	
	Decremento/(incremento) crediti clienti	-564.377	-940.826	
	Decremento/(incremento) crediti altri	1.983.627	-403.239	
	Decremento/(incremento) ratei e risc att	236.910	-444.102	
	Incremento/(decremento) fornitori	-688.142	55.047	
	Incremento/(decremento) gest speciale	10.964	-23.283	
	Incremento/(decremento) debiti altri	250.439	7.137	
	Costi non monetari sopravvenienze	0	-42.155	
	Incremento/(decremento) ratei e risc pass	5.581	-4.378	
B	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	1.539.487	-	1.298.386
	<b>Flusso monetario da attività di investimento</b>			
	(Investimenti) netti da imm.immateriali	-17.820	-34.786	
	(Investimenti) netti da imm.materiali	-45.743	-468.640	
	(Investimenti) netti da imm.finanziarie	1.181.156	1.204.125	
	rettifica utile per ricavo netto non monet INV.FIN	0	23.784	
C	<i>Totale flusso da investimenti</i>	1.117.593	724.483	
	<b>Flusso monetario da attività di finanziamento</b>			
	Incremento (decremento) debiti finanziari			
	Variazione patrimonio di dotazione			
D	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	0	0	
E	<b>Totale flusso monetario netto del periodo</b>	<b>2.657.080</b>	<b>-573.903</b>	
F	<b>Disponibilità monetarie nette finali al 31/12</b>		<b>4.890.777</b>	<b>2.233.697</b>

## RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI

Abbiamo preso in esame il bilancio dell'esercizio 2018, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa, nonché dalla relazione sulla gestione redatti dall'organo amministrativo dell'Ente.

Il bilancio di esercizio è stato redatto secondo le disposizioni del codice civile e in conformità ai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (in quanto compatibili con la legislazione e le disposizioni regolamentari applicabili avuto riguardo alla natura giuridica dell'Ente).

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività di vigilanza si è ispirata alle disposizioni di legge e alle "Norme di comportamento del collegio sindacale" raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

### **1) Attività di vigilanza.**

#### Conoscenza dell'Ente, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati.

Dato atto della conoscenza che il collegio dei revisori ha acquisito in merito all'Ente, per quanto concerne la tipologia dell'attività svolta e la sua struttura organizzativa e contabile, tenuto anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'ente, attestiamo che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza – in occasione della quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati – è stata attuata mediante il positivo riscontro di quanto già assunto in precedenza in ragione delle informazioni acquisite nel tempo. È, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipicamente svolta dall'Ente non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dallo statuto;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto al precedente esercizio;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate rispetto al precedente esercizio;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (esercizio 2018) e quello precedente (esercizio 2017).

E', inoltre, possibile rilevare come l'ente abbia operato nel 2018 in termini confrontabili con l'esercizio precedente, di conseguenza le attività di controllo del collegio dei revisori hanno avuto luogo su tali presupposti, avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

Le attività svolte dal collegio dei revisori hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio 2018 e, nel corso dell'esercizio stesso, sono state regolarmente svolte le verifiche periodiche di cui sono stati redatti appositi verbali, debitamente sottoscritti per approvazione unanime dei membri che lo compongono.

#### Attività svolte.

Durante le verifiche periodiche, il collegio dei revisori ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta, ponendo particolare attenzione anche alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria o non ricorrente, al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato dell'esercizio e sulla situazione patrimoniale, nonché agli eventuali rischi, tenuti monitorati con costante periodicità.

Il collegio dei revisori ha periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'ente e le sue eventuali variazioni rispetto alle esigenze imposte in ragione dell'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratori, dipendenti e consulenti esterni – sono stati ispirati da reciproca collaborazione, nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo anche previamente chiarito quelli del collegio dei revisori. In particolare, durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018:

- abbiamo partecipato alle adunanze della Conferenza degli Enti, alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme di legge e statutarie che ne disciplinano il funzionamento e con riferimento alle quali possiamo ragionevolmente attestare la conformità alla legge e allo statuto di quanto deliberato.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:



- il personale amministrativo incaricato della rilevazione dei fatti amministrativi non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica risulta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche dell'ente;
- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza e consulenza contabile, fiscale, societaria, giuslavoristica e legale in genere non sono mutati e, pertanto, hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali, anche straordinarie, che potrebbero influire sui risultati.

Abbiamo preso visione della relazione annuale dell'organismo di vigilanza istituito ai sensi del D.lgs. n. 231/2001 dalla quale non emergono criticità rispetto alla corretta implementazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Dallo scambio d'informazioni intervenuto con gli amministratori della società è altresì emerso:

- che le scelte gestionali sono ispirate al principio di corretta informazione e di ragionevolezza, nonché conformi ai principi dell'economia aziendale, congruenti e compatibili con le risorse e il patrimonio di cui l'ente dispone;
- che gli amministratori sono consapevoli degli effetti delle operazioni compiute, nonché del livello di rischio alle stesse eventualmente ascrivibile.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, è possibile così fondatamente affermare che:

- le decisioni assunte dall'organo amministrativo sono conformi alla legge e allo statuto e non sono palesemente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'ente;
- l'operato dell'organo amministrativo non è risultato manifestamente azzardato, né in conflitto di interessi rispetto all'ente;
- sono state acquisite sufficienti informazioni relativamente al generale andamento della gestione e alla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'ente;
- le operazioni poste in essere sono risultate anch'esse conformi alla legge e allo statuto, oltretutto non confliggenti con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti;
- non sono emerse significative criticità in ordine all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, anche in termini di completa, tempestiva e attendibile rilevazione contabile e rappresentazione dei fatti della gestione ai fini della formazione del bilancio di esercizio;
- non sono emerse significative criticità in ordine all'adeguatezza delle procedure finalizzate a consentire un efficiente monitoraggio dei fattori di rischio, nonché la pronta emersione e una corretta gestione delle eventuali criticità riferire;
- non sono stati rilasciati dal collegio dei revisori pareri e/o autorizzazioni a norma di legge;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione;
- non sono state rilevate significative omissioni e/o fatti censurabili, o comunque significativi, di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione.

## **2) Osservazioni in ordine al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018.**

Il progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'organo amministrativo e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

L'organo amministrativo ha altresì predisposto e approvato la relazione sulla gestione.

Il collegio dei revisori ha autonomamente esaminato il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2018, in merito al quale si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

- è stata verificata la rispondenza del progetto di bilancio di esercizio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri del collegio dei revisori e, a tale riguardo, non sono emerse criticità di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione;
- è stata verificata la rispondenza dell'impostazione generale del progetto di bilancio di esercizio alla legge, nonché la correttezza del relativo procedimento di formazione e, a

- tale riguardo, non sono emerse criticità di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presenta relazione;
  - per quanto a nostra conoscenza, nella redazione del progetto di bilancio di esercizio, l'organo amministrativo non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, del codice civile, applicando criteri di valutazione conformi alla disciplina del codice civile, in continuità rispetto a quanto fatto negli esercizi precedenti;
  - gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
  - il collegio dei revisori ha altresì preso atto della presenza nella nota integrativa al progetto di bilancio di esercizio delle informazioni di legge o comunque previste dai principi contabili di riferimento;
  - il collegio dei revisori si è avvalso per l'attività di revisione anche della collaborazione della società di revisione BDO Italia, che si occupa della revisione volontaria del bilancio dell'ente, la quale ha rilasciato il proprio giudizio positivo, senza rilievi, in data 6 giugno 2019;
  - è stata, infine, verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e, a tale riguardo, non sono emerse criticità di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione.

Risultato dell'esercizio sociale.

L'utile netto dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2018 è stato quantificato – nel progetto di bilancio redatto dall'organo amministrativo – in Euro 6.643.

**3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018.**

Il collegio dei revisori esprime parere favorevole all'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

In merito alla proposta dell'organo amministrativo, circa la destinazione del risultato economico riveniente dal progetto di bilancio di esercizio, il collegio dei revisori ricorda come trattasi di decisione che spetta da ultimo, insindacabilmente, alla Conferenza degli Enti.

Modena, lì 7 giugno 2019

Massimiliano Stradi, Presidente  
Vito Rosati  
Silvia Migliori