



# BILANCIO CONSUNTIVO 2020



**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 spa**

**Staff dirigenziale**

**Direttore**

dott.ssa Nadia Paltrinieri cessata il 31.03.2020  
**dott. Ferruccio Masetti dal 01.04.2020**

**Dirigente Tecnico**

**arch. Grazia Nicolosi**

**Dirigente Finanziario**

rag.ra Margherita Brigo cessata il 31.08.2020  
**dott.ssa Tecla Marcozzi dal 01.09.2020**

**Dirigente Gestionale**

**ing. Paolo Montorsi**

Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 37 del 30/04/2021 ha approvato la proposta del bilancio consuntivo 2020 da sottoporre alla Conferenza degli Enti.

## INDICE

• Relazione sulla gestione	pag.	6
• Stato Patrimoniale	pag.	26
• Conto Economico	pag.	30
• Nota Integrativa	pag.	32
• Rendiconto Finanziario	pag.	52
• Relazione del Collegio dei Revisori	pag.	56

# Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena

Viale Enrico Cialdini, n. 5 - 41123 - Modena - MO

Codice fiscale - P.IVA: 00173680364

---

## RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO IL 31.12.2020

---

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

**Grazie** è la parola con cui iniziamo questa premessa alla relazione al Bilancio Consuntivo 2020.

**Grazie** ai Dirigenti (che hanno vissuto un notevole turn-over) e a tutte/i le/i dipendenti che in un anno estremamente difficile come quello trascorso hanno dimostrato un forte senso di responsabilità ed una grande capacità di adattarsi e di gestire tutti i problemi derivanti dalla situazione inedita generata dalla pandemia.

**Grazie** ai nostri inquilini che, pur in presenza di grandi difficoltà, dopo un primo momento di giustificato disorientamento hanno capito la situazione e si sono rapportati con i nostri uffici in modo collaborativo e non rivendicativo.

**Grazie** alle Amministrazioni Comunali con cui abbiamo continuato il lavoro in modo fruttuoso anche se con modalità diverse imposte dalla pandemia.

Come abbiamo descritto nella relazione al bilancio preventivo 2021 **la situazione in cui ci siamo trovati ed in cui permaniamo è stata e continua ad essere eccezionale.**

L'economia globale, nazionale e locale ha registrato una forte contrazione, la Pandemia ha in parallelo prodotto effetti pesanti sul tessuto sociale acuendo le diseguaglianze già presenti e facendo aumentare in termini quantitativi e qualitativi la fascia di famiglie e persone che vivono al di sotto della soglia di povertà.

In questo quadro, quella che appariva, qualche mese fa, una facile previsione sta ora rivelandosi una realtà: sta aumentando la richiesta di alloggi ERP.

La cosiddetta "fascia nera" (quella cioè che indica la situazione di maggiore disagio abitativo) si sta ampliando in modo significativo come documentato dalla **ricerca di Nomisma/Federcasa: "Dimensione del disagio abitativo pre e post emergenza Covid-19"**.

La ricerca evidenzia “come l'emergenza Coronavirus abbia aggravato ulteriormente una situazione già drammatica per molti nuclei familiari a basso reddito e come non siano stati finora programmati interventi seri per fare fronte all'emergenza abitativa, questione che in Italia riguarda circa 1,5 milioni di famiglie, delle quali 783 mila a disagio acuto e 692 mila con disagio grave. A preoccupare è anche il numero dei cittadini che vivono in condizioni di povertà assoluta: 1,674 milioni, secondo l'Istat nel 2019 e la loro incidenza, sull'insieme delle famiglie italiane, è raddoppiata negli ultimi 15 anni, passando da 3,6% a 6,4%. Il Mezzogiorno presenta l'incidenza più alta rispetto al totale delle famiglie residenti: 8,6%, a fronte del 5,2% medio del Nord e Centro Italia. Di fronte a una situazione così grave è evidente come il sistema di edilizia residenziale pubblica rivesta un ruolo fondamentale in termini di risposte al disagio abitativo. Ribadiamo quindi che nel programmare l'utilizzo delle risorse straordinarie previste nel PNRR un capitolo specifico sia destinato al tema del rilancio delle politiche abitative rivolte all'ERP e più in generale all'abitare sociale.”

Rispetto a questo ultimo tema (PNRR e provvedimenti collegati) abbiamo ritenuto opportuno mettere al 2° punto dell'odierno Ordine del Giorno una prima valutazione sui vari provvedimenti.

Quello che in questa premessa si può affermare è che **l'ERP sarà oggetto in modo diretto (Fondo Complementare) o indiretto (varie misure sulla “Rigenerazione Urbana”) di investimenti molto importanti**, come da anni non si vedevano nel nostro settore. Si tratta di una sfida molto impegnativa che però non va lasciata cadere e che potrà essere vinta solo grazie ad una forte capacità dei territori e delle istituzioni locali di elaborare, in tempi brevi, i progetti cui destinare le risorse che saranno previste.

Come Azienda siamo pronti a fare tutto quanto necessario per supportare e gestire quanto si prospetta confortati dal fatto che, come descritto nei paragrafi successivi della relazione, siamo riusciti, per esempio, **a rispettare al 100% gli impegni per il ripristino degli alloggi finanziati dalla Regione**. Nel contempo stiamo **concludendo il percorso che porterà alla indizione della gara di appalto relativa ai lavori programmati al fine di godere delle agevolazioni del “Superbonus 110%”** (Decreto Rilancio – D.L. 19 maggio 2020 n. 34 - Legge 17 luglio 2020 n. 77, s.m.i.). Anche in questo caso stiamo rispettando i tempi che ci eravamo prefissi, pur in presenza di una infinita serie di problemi interpretativi ed applicativi delle norme che abbiamo dovuto affrontare. Tutto questo senza avere tralasciato gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione cui si sono

aggiunti (come descritto nei paragrafi successivi) importanti interventi cui partecipiamo con i Comuni interessati.

Anche **i rapporti con i nostri inquilini**, come testimoniato dalla indagine di Customer Satisfaction sugli utenti ERP, **sono stati soddisfacenti**. La situazione di blocco degli spostamenti generata dalla pandemia ha costretto il nostro personale a trovare modalità nuove per dare risposta alle richieste degli inquilini e questo ci ha fatto capire come, per alcuni servizi sia possibile utilizzare l'esperienza fatta per impostare in modo innovativo i rapporti con i nostri utenti senza pregiudicarne la qualità.

La pandemia ha influito negativamente e aggravato il problema della morosità. Nella prima fase avevamo registrato un aumento consistente che è parzialmente rientrato nei mesi seguenti. Si tratta comunque di un problema cui occorrerà dedicare una attenta riflessione in stretto raccordo con i provvedimenti regionali in materia.

**In questo scenario, certamente non facile, Acer Modena ha comunque chiuso l'esercizio 2020 con risultati positivi, in linea con il Bilancio Preventivo 2020.**



## ANALISI ATTIVITA' SVOLTE NELL'ESERCIZIO E LORO ANDAMENTO

### U.R.P. e GESTIONE DEI CONDOMINI

A fine esercizio 2020 è stata effettuata, la consueta indagine, annuale, telefonica, di Customer Satisfaction, sugli utenti E.R.P., la tabella sottostante evidenzia i risultati degli ultimi due anni e possiamo considerarli di grande soddisfazione alla fine di un anno di così difficoltosa gestione dell'attività di contatto con gli utenti:

Aspetti valutati e risultati	2019 voto (da 1 a 10)	2020 con voto (da 1 a 10)
Qualità alloggio	7,51	8,00
Accessibilità alloggio	8,42	8,47
Utilizzabilità igiene	7,04	7,45
Sicurezza spazi comuni	7,19	7,87
Informazione A.C.E.R.	6,97	7,33
Rendicontazione spese	6,97	7,30
Cortesia educazione	8,86	9,16
Competenza affidabilità	8,17	8,48
Trasparenza chiarezza	8,35	8,57
Accesso telefonico	7,62	8,30
Accesso diretto	9,30	9,29
Tempestività interventi	7,55	7,34
Efficacia interventi	8,05	7,94
Insieme attività di ACER	7,92	8,49

Ricordiamo, come da tabella che segue che la nostra utenza è costituita dalle fasce più deboli della società presentiamo di seguito una rappresentazione per professione e per reddito con raffronto dati degli ultimi due anni, nonché dei canoni medi applicati:

Analisi composizione utenza per professionalità in %	2019	2020
Dipendenti e assimilati	22,74%	22,74%
Pensionati	21,25%	20,37%
Studenti	19,05%	19,04%
Disoccupati – cassaintegrati	18,25%	18,86%
Casalinghe	8,55%	8,54%
Professionisti e autonomi	0,88%	0,87%
Altro*	9,28%	9,59%

Limite reddito ISEE (€ ANNO 2019)	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.500,00	3.258	57,67%	92,4
Da 7.500,00 a 17.154,30	1.920	33,99%	194,37
Da 17.154,31 a 24.016,00	277	4,90%	320,18
Maggiore di 24.016,00	69	1,22%	316,19
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	93	1,65%	329,94
ISEE Non Presente (**)	32	0,57%	98,69

Limite reddito ISEE (€ ANNO 2020)	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.500,00	3.163	55,89%	91,68
Da 7.500,00 a 17.154,30	1.972	34,85%	193,65
Da 17.154,31 a 24.016,00	281	4,97%	325,81
Maggiore di 24.016,00	113	2,00%	316,89
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	95	1,68%	323,26
ISEE Non Presente (**)	35	0,62%	109,1

(\*) Trattasi di Nuclei che non hanno presentato la dichiarazione ISEE a cui pertanto è stato applicato un Canone Maggiorato per carenza documentazione giustificativa per l'applicazione di un canone di "favore"

(\*\*) Trattasi di Nuclei che pur non avendo presentato la dichiarazione ISEE non si vedono applicato un Canone Maggiorato in quanto hanno diritto ad agevolazioni dovute a situazioni attestate dai servizi sociali

Come già evidenziato: se a causa della pandemia sono stati ridotti gli accessi agli sportelli anche per osservanza delle norme sul "lockdown", gli utenti sono stati comunque raggiunti con mezzi telefonici e informatici.

La tabella sottostante riporta i dati relativi agli accessi agli sportelli negli ultimi tre anni:

Accessi sportelli URP in sede:	2018	2019	2020	Var. % 2019-2020
Contratti	1.633	1.731	739	-57%
Manutenzione	1.807	2.210	475	-79%
Condomini	577	702	139	-80%
Canone	2.907	2.371	605	-74%
Legale	1.397	1.411	679	-52%
<b>Totale accessi sede</b>	<b>8.321</b>	<b>8.425</b>	<b>2.637</b>	<b>-69%</b>
Accessi sportelli decentrati	2.419	2.544	1.110	-56%
<b>Totale accessi</b>	<b>10.740</b>	<b>10.969</b>	<b>3.747</b>	<b>-66%</b>

La tabella mostra che l'accesso "fisico" agli sportelli nel 2020 è stato inferiore di oltre il 60% rispetto all'anno precedente a causa del lockdown, ma anche per il fatto che molti, avendo realizzato che diverse richieste potevano essere soddisfatte solo con accesso telefonico hanno poi preferito quest'ultima soluzione. Da un punto di vista operativo per Acer vi è stato un impegno anche maggiore nella gestione delle telefonate che in una prima fase pervenivano con orari dilatati rispetto a quelli "definiti" degli sportelli.

Di seguito mostriamo una sintesi comparativa di alcune attività, relative agli inquilini, svolte nell'ultimo triennio:

<b>Verifiche effettuate</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Nuove assegnazioni	510	460	221
Cambi	135	154	84
Aspetti condominiali	352	430	380
Rilievo parabole	14	49	29
Verbalizzazione occupazione spazi comuni	10	26	15
Presenza abusivi	39	49	8
Ufficio Legale/Abbandono alloggio	94	78	61
Uso scorretto parti comuni	162	214	155
Lettere di richiamo al rispetto dei Regolam. Condom.	280	594	686

Anche se i dati assoluti evidenziano un calo nelle assegnazioni Acer è riuscita ad effettuare tutte le assegnazioni richieste dai Comuni.

Parimenti l'attività di gestione amministrativa dei condomini è proseguita in modo quasi regolare, avvalendosi della possibilità di svolgere riunioni in remoto tramite audio-video collegamenti.

Di seguito alcuni dati riferiti agli ultimi due anni relativi ai condomini gestiti e/o controllati da Acer:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Fabbricati con almeno un alloggio in gestione	802	801
Fabbricati 'solo' alloggi di proprietà dei comuni	367	363
Fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio)	70	66
Fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	152	125
Numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	1.708	1.626
Assemblee di condominio seguite direttamente da personale ACER	196	289

## **MANUTENZIONI E ACCESSO AI FINANZIAMENTI PUBBLICI**

La 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); nonostante le problematiche legate alla pandemia, la spesa per gli interventi di manutenzione è aumentata complessivamente del 7%, con un incremento di oltre il 40% per le manutenzioni straordinarie.

Solo le manutenzioni sugli immobili di proprietà di Acer sono rimasti pressoché invariate, come evidenzia la tabella seguente:

<b>Interventi di Manutenzione in Euro</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Var. % 2019-2020</b>
Manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	3.820.303	3.954.011	3%
Manut. straordinaria impegni di anni precedenti	675.104	553.301	-18%
Manutenzione straordinaria anno corrente	885.496	1.265.472	43%
<b>Totale</b>	<b>5.380.903</b>	<b>5.772.784</b>	<b>7%</b>
Interventi per ripristino con fondi sisma 2012	1.564.509	2.155.733	38%
Manutenzione patrimonio di proprietà ACER	614.289	612.194	0%

L'attività straordinaria di manutenzione, finanziata extrabudget con residuo canoni o con fondi regionale e/o statali, anche nel corso del 2020 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.

Sono proseguite le attività per la realizzazione di ascensori in quegli edifici che ne erano sprovvisti, attingendo ai finanziamenti previsti dalla DGR 743/2018, si è proceduto, successivamente, come sempre, alla relativa rendicontazione tecnico amministrativa alla Regione Emilia Romagna per al fine di ottenere la materiale erogazione dei fondi.

Nel 2020 sono 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.

Nel periodo 2015-2020 sono stati costruiti n. 110 nuovi alloggi come si potrà vedere più avanti nell'analisi lavori dell'esercizio 2020.

L'utilizzo dei finanziamenti pubblici emessi a sostegno di lavori di manutenzioni straordinaria o nuove costruzioni e come evidenziato nella tabella seguente ha subito un incremento di oltre il 30% rispetto all'esercizio precedente:

<b>Finanziamenti in Euro</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Var. % 2019-2020</b>
Lg.457/77	-	10.183	100%
Lg.560/93	-	817	100%
Lg.513/77	-	24.337	100%
D.R.501/03	362.851	17.582	-1964%
D.R. 344/10	701.318	97.942	-616%
D.R.1297/15 Lettera A	-	1.317	100%
D.R.1297/15 Lettera B	870.948	2.125.558	144%
D.R.743/2018	494.609	532.608	7%
D.R.1019/2020	-	377.018	100%
<b>Totale utilizzo</b>	<b>2.429.726</b>	<b>3.187.362</b>	<b>31%</b>

Si ricorda che le attività di manutenzione vengono sostenute con anticipi finanziari effettuati da Acer e che solo a conclusione e rendicontazione dei lavori si ottiene la regolare erogazione dei finanziamenti.

Purtroppo vi sono ancora 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. 5 alloggi a Cortile di Carpi (edificio demolito e progettato, appalto affidato);
- n. 6 via Menotti a Piumazzo; (edificio demolito con progettazione eseguita, appalto affidato);
- n. 16 via Federzoni a S. Possidonio (edificio demolito – in corso di richiesta di agibilità per la imminente consegna);
- n. 9 alloggi via 1° Maggio a Cavezzo (edificio demolito ora in ricostruzione);

Altri alloggi ERP vuoti destinati alla demolizione per altri motivi sono: n. 27 alloggi in Via Poliziano 15, 17 e 19 a Fiorano

### **Fondo Straordinario Per Ripristino Alloggi**

Nel corso del 2020 la Regione Emilia Romagna con DAL n. 22/2020 ha attivato un programma triennale per il recupero di alloggi ERP sfitti, assegnando con DGR 1019/2020 al territorio modenese finanziamenti per Euro 1.179.000,00 con il quale in 120 giorni sono stati eseguiti i lavori per la messa indisponibilità di 55 alloggi. Tale attività attuata mediante i contratti in essere di Accordo Quadro si è aggiunta al ripristino storico di circa 380 alloggi.

Il programma prevede una seconda annualità per il 2021 del tutto analoga con tempistiche piuttosto ristrette per l'effettuazione dei lavori (max 120gg) e tempi definiti anche per le assegnazioni (max 60 gg).

Il lavoro di ACER per la manutenzione degli alloggi lasciati liberi dai precedenti assegnatari determina una percentuale media di occupazione degli alloggi ERP pari a circa il 91%, pertanto gli alloggi sfitti per manutenzione o in attesa di assegnazione corrispondono a circa il 9% del totale; la situazione rappresentata al 31 dicembre dell'ultimo triennio 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 2020 è stato complessivamente 267 mentre quelli restituiti alle nuove assegnazioni e/o cambio è stato 262.

Va evidenziato che alcuni alloggi per dislocazione o loro caratteristiche (dimensioni, altezza di piano) vengono difficilmente riassegnati.

<b>Alloggi sfitti a destinazione ERP</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Manutenzione in corso	124	107
In disponibilità dei comuni per assegnazione	179	184
Sospeso per piano di investimento (FASE 6)	248	206
Sospesi per pratiche varie in corso (legali, edilizie catastali, piani di vendita)	28	28

Va evidenziato 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).

### **GESTIONE MOROSITA'**

Il fenomeno della morosità rimane ancora molto rilevante nonostante tutte le attività messe in campo dall'ufficio legale riportiamo alcuni dati dell'ultimo triennio, va evidenziato che nel 2020 il blocco degli sfratti ha rappresentato un limite all'incisività delle operazioni dell'ufficio legale:

<b>Azioni ufficio legale</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Lettere sollecito inviate	2.763	2.768	3.037
Solleciti saldati	1.083	997	976
Solleciti parzialmente saldati o non saldati	1.680	1.771	2.061
Accordi di rateizzazione/riconoscimenti di debito iniziati nell'anno	564	549	433
Avvio procedimenti di decadenza per morosità per il Comune di Modena	67	60	72
N. provvedimenti di decadenza per morosità Comune di Modena	47	39	32
Azioni avviate per la liberazione dell'alloggio nei Comuni della Provincia (escluso Modena)	78	57	44
Azioni avviate di decadenza per abbandono (MO + PROV)	36	17	26
Azioni di decadenza per abbandono pendenti al 31/12* (MO + PROV)	20	23	29
Alloggi recuperati con procedure legali	46	62	19

La tabella seguente evidenzia l'incidenza e l'andamento della morosità sul "fatturato" degli ultimi tre anni e purtroppo si rileva un incremento notevole nel 2020:

<b>Insoluti per canoni</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Canoni fatturati in €	12.299.608	12.401.942	12.589.269
N. bolle emesse totali	77.936	77.018	76.280
% aumento/diminuzione canoni	4,2%	0,8%	1,5%
<b>Valore degli insoluti al 31/12</b>	<b>5.515.280</b>	<b>5.571.568</b>	<b>6.024.620</b>
Insoluti annui	1.594.730	1.459.214	1.656.813
% morosità su anno	13,0%	11,8%	13,2%
% aumento morosità annua	-15,12%	-8,10%	11,93%
Morosità consolidata	3.920.550	4.112.354	4.367.807
<b>Morosità recuperata nell'anno</b>	<b>1.607.611</b>	<b>1.402.926.</b>	<b>1.194.702</b>
% morosità recuperata	29,08%	25,43%	27,35%

Riveste una parte importante anche la gestione delle morosità delle spese condominiali, queste, infatti, ove non corrisposte neanche a fronte di solleciti da parte di Acer agli utenti vengono corrisposte in conto anticipi da Acer stessa agli amministratori di condominio consentendo così di poter far fronte alle spese di gestione del condominio stesso.

L'entità dei valori è evidenziata nella seguente tabella:

<b>Insoluti per spese condominiali</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Solleciti inviati agli utenti per morosità da spese condominiali	2.965	2.926	2.577
Pagamenti effettuati dagli utenti a seguito solleciti	770	789	679
Pratiche di liquidazione agli amministratori condominiali	2.179	2.267	1.974
<b>Anticipo spese condominiali in Euro</b>	<b>716.825,00</b>	<b>728.828,00</b>	<b>719.635,00</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.

Aggiornamenti catastali, pratiche per verifica interesse storico architettonico presso la Soprintendenza ai Beni Artistici ed Architettonici.

Di seguito alcuni dati riferiti all'ultimo triennio:

Dati al 31/12	2018	2019	2020
Alloggi con più di 50 anni	2.857	2.942	2.999
Alloggi con più di 70 anni	1.706	1.767	1.793
Pratiche presentate	5	4	39
Planimetrie catastali	220	340	126
Contratti autorimesse	27	26	17
Pratiche estinzione diritto di prelazione	90	25	45

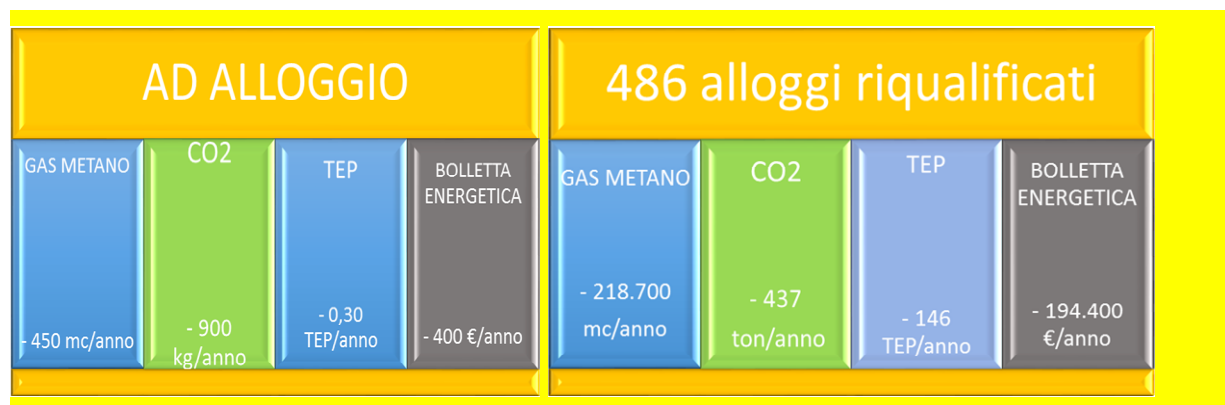
Tutto il patrimonio immobiliare gestito è coperto da assicurazione per danni il cui costo dell'anno è stato pari ad Euro 183.076 (nel 2019 Euro 181.019) in base all'esito della gara europea per il rinnovo dell'Assicurazione globale fabbricati

### Politiche Energetiche Ed Ambientali

Da diversi anni gli interventi sul patrimonio esistente sono caratterizzati dal miglioramento energetico mediante isolamento passivo degli involucri, sostituzione dei generatori di calore, installazione di impianti fotovoltaici.

Gli isolamenti a cappotto realizzati negli ultimi 10 anni hanno determinato almeno il salto di due classi energetiche con la conseguente riduzione media del consumo di 450 mc/anno di gas metano.

Gli alloggi interessati sono ad oggi 486 pari a circa l'8% del totale alloggi gestiti.



### Classe Energetica Alloggi

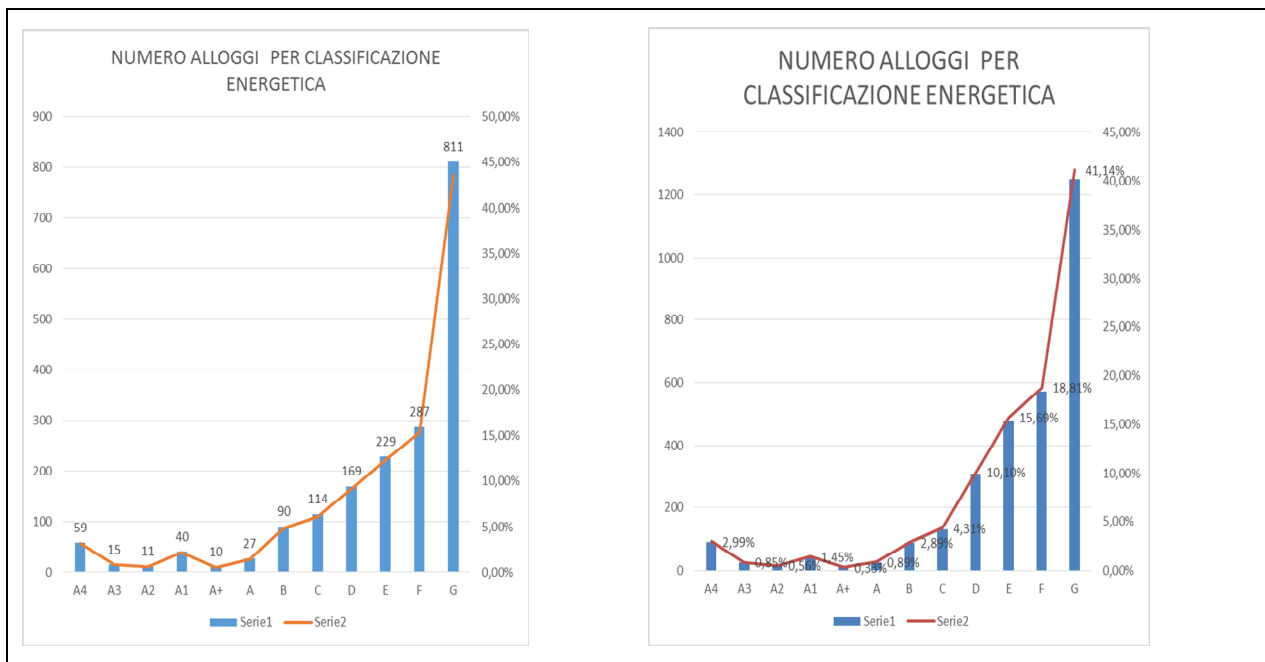
Dal 2016 vengono redatti gli APE per gli alloggi esistenti in concomitanza della sfittanza, prima della sottoscrizione dei nuovi contratti.

Si riportano di seguito i dati relativi al febbraio 2018 e ottobre 2020

2018: n. APE 1.862

2020: n. APE 3.041





## ATTIVITA' DI SVILUPPO E PROGETTAZIONE

ACER come ente pubblico economico nel rispetto dell'evolversi delle normative ha introdotto procedure innovative per affrontare le disposizioni normative nel campo della progettazione, con l'applicazione dei **C.A.M.** (Criteri Ambientali Minimi) negli elaborati di gara e nelle procedure di appalto.

Sul sito web aziendale sono presenti diverse sezioni: chi siamo, come contattarci, la modulistica, gli interventi, l'Amministrazione Trasparente e la sezione di comunicazioni, un'area riservata agli operatori pubblici ed un'area riservata ai privati, nella quale, per gli assegnatari che si accreditano, vi è la possibilità visionare e scaricare le fatture per canoni e verificare la loro posizione debitoria/creditoria

L'aspetto della mediazione sociale è tema tenuto in ampia considerazione, si sono confermate n. 2 persone (nell'organico) per svolgere azioni di accompagnamento all'abitare di nuovi residenti e attività di sostegno agli utenti in difficoltà e per dirimere le conflittualità che insorgono in ambito condominiale; anche l'inserimento della figura di ispettore per la sorveglianza sulla tenuta degli alloggi e degli spazi condominiali già dal 2018 ha prodotto risultati positivi sulla corretta conduzione degli spazi comuni.

Per quanto riguarda gli Appalti, nell'anno 2020 sono stati portati a termine i lavori degli edifici di Serramazzoni Via XXVI Maggio, Nonantola, Via Malatesta, di San Felice via Giro Frati, San Possidonio via Federzoni e della rotatoria di Via dello Zodiaco, e contestualmente, nonostante l'avvento dell'epidemia, si è mantenuto con impegno il trend operativo per la consegna di importanti commesse di progettazione, anche di rigenerazione urbana e per le diverse funzioni di CambiaMo.

Per quanto concerne i provvedimenti connessi al Sisma 2012 la progettazione degli edifici lesionati e/ da ricostruire volge ormai al termine, gli ultimi interventi sono in fase di presentazione per l'approvazione regionale

Località	Descrizione	Stato di avanzamento
N.I <b>Carpi - Cortile</b> Via 1 Dicembre: 7 alloggi	Demolizione/Ricostruzione	Progettazione e gara d'appalto
<b>Vignola</b> - Ex cabina Ex Enel	Recupero dell'edificio con il parere della Sovrintendenza dei Beni Architettonici	Progettazione
N.I <b>Castelfranco-Piumazzo</b> – Via Menotti 38: 6 alloggi	Demolizione/Ricostruzione	Progettazione e gara d'appalto
<b>Nonantola</b> - Via Provinciale Est – intervento post Sisma 2012: 12 alloggi	Recupero dell'edificio con il parere della Sovrintendenza dei Beni Architettonici	Progettazione
N.I <b>Modena - Via Nonantolana</b> – Stralcio A.: 26 alloggi	Nuova costruzione	Progettazione e gara d'appalto
N.I. <b>San Possidonio</b> Via Federzoni 1: 16 alloggi	Ricostruzione	Fine lavori
N.I <b>Cavezzo</b> Via 1 Maggio 69 – 10 alloggi	Ricostruzione	Svolgimento lavori
<b>Modena</b> Lotto 5B – <u>ex mercato bestiame</u> - 32 alloggi e <u>Centro Diurno</u>	Nuova costruzione	Svolgimento lavori
<b>Serramazzone</b> - Ristrutturazione via XXIV maggio: 5 alloggi	Progettazione	Lavori completati
<b>Nonantola</b> - Rifacimento facciate e cappotto - Via Malatesta		Lavori completati
<b>Modena</b> -Rotatoria Via dello Zodiaco		Lavori completati

Sempre nel 2020 Acer ha partecipato in affiancamento con i Comuni che lo hanno richiesto a concorsi di progettazione in vari ambiti:

- per il recupero e la rigenerazione Urbana, come nel caso del progetto per l'edificio denominato "**Il Biscione**" a Carpi, in via delle Nazioni Unite, in cui il progetto ha ottenuto il miglior riconoscimento da parte della regione Emilia Romagna e la relativa assegnazione del finanziamento di 5.000.000 di euro; lo scorso 8 giugno 2020 in conferenza stampa il Comune di Carpi ha dato divulgazione del progetto con la proposta di intervento ricomprensivo, tra le diverse azioni sviluppate, la riqualificazione del complesso immobiliare per la realizzazione di alloggi da destinare all'edilizia residenziale Sociale – ERS; ciò congiuntamente alla riattivazione della piastra servizi, dislocata al piano terra e

al primo piano del complesso edilizio predetto, attraverso l'inserimento di: Funzioni specificamente dedicate all'utenza anziana, Housing sociale, Funzioni Pubbliche e Terziarie; nonchè mediante un insieme di azioni che portino ad un processo di rigenerazione urbana esteso agli ambiti contermini del quartiere.

- per la partecipazione ai **PINQuA** (Programma Innovativo Nazionale Qualità dell'Abitare) nel comparto di Via Nonantolana, dove peraltro Acer ha indetto la gara di appalto per un edificio di nuova costruzione, Erp, per 26 alloggi, in cui ha anche curato la progettazione e seguirà la direzione lavori;

Nel corso del 2020, inoltre, sono state esperite n. 67 procedure di gara ad evidenza pubblica (procedure negoziate e procedure aperte, affidamenti diretti, rinegoziazioni discendenti da accordo quadro, anche per conto di altri Enti) per un importo complessivo di Euro 32.310.817. Tra queste vi sono:

- n. 2 gare sopra soglia comunitaria per complessivi Euro 24.299.770;
- n. 3 gare di importo superiore al milione di euro fino alla soglia comunitaria per complessivi Euro 6.192.807;
- n. 62 procedure negoziate ed affidamenti diretti di importo fino a un milione di euro per complessivi Euro 1.818.240.

### **Alcuni dati di sintesi di Controllo Organizzativo**

ACER anche nel 2020 è stata certificata riferimento al sistema qualità con ISO 9001-2015, così come per i tre anni precedenti.

La gestione dell'azienda ACER con i principi dell'ISO 9001/2015 vuol dire definire con precisione uno o più obiettivi strategici che riescano a coniugare la soddisfazione, dei committenti e degli utenti, per il servizio fornito e la sostenibilità economica dell'azienda stessa; ne consegue anche una rendicontazione puntuale che traccia gli obiettivi raggiunti e/o consente di monitorare le azioni di miglioramento.

E' dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori.

In ottemperanza alla L. 190/2012 e L.33/2013 ed al Piano Nazionale Anticorruzione 2019 ha redatto il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, disponibile sul sito web aziendale, e nominato il Responsabile della trasparenza e della prevenzione della corruzione.

Nel corso dell'anno, soprattutto a seguito delle indicazioni ministeriali connesse alla gestione della pandemia, ma anche nell'ambito di un processo spontaneo di adesione e di scelta organizzativa autonoma, si è concretizzata, quale fondamentale elemento di novità, la sperimentazione e l'attuazione dello smartworking.

Questo ha comportato fra l'altro un notevole sviluppo dei processi di informatizzazione di Acer Modena.

Di pari passo sono stati avviati e svolti percorsi di formazione in particolare sulla sicurezza sia per la prevenzione e la gestione dei rischi tradizionali che per il rischio biologico da Covid-19 che purtroppo come noto ha caratterizzato gli ultimi 14 mesi.

All'interno di questo quadro Acer ha continuato a garantire le sue attività che svolge per conto dei Comuni e degli altri Enti Locali: continuando ad essere un punto di riferimento affidabile per la gestione delle politiche abitative nel nostro territorio.

#### **Altre informazioni A' sensi dell'art. 2428 c.c. comma 3:**

#### **1. ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO**

L'Azienda per la tipologia di attività esercitata non svolge specifiche attività di ricerca e sviluppo.

#### **2. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME**

Acer detiene una sola partecipazione societaria significativa: in CambiaMO SpA.

La partecipazione corrisponde al 36,4% la restante parte è detenuta dal Comune di Modena.

Tale società svolge attività complementari al core business di Acer Modena in quanto si occupa in via principale di Progetti di Riqualficazione Urbana.

La tabella che segue riepiloga gli importi a Bilancio al 31.12.2020 scaturiti dalle operazioni intercorse nell'esercizio in esame o in esercizi precedenti con la Società in esame:

<b>Crediti Finanziari</b>	<b>Crediti Commerciali</b>	<b>Debiti Commerciali</b>	<b>Ricavi</b>
120.000,00	51.476,00	42.130,00	113.368,00

#### **3. e 4) OPERAZIONI SU AZIONI PROPRIE O DI SOCIETÀ CONTROLLANTI:**

Data la natura giuridica di Acer Modena, la società non detiene azioni né quote proprie o di Società Controllanti.

#### **6) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Per il trattamento di questo punto si rinvia alla parte iniziale di questa Relazione ed al successivo paragrafo "Fatti di Rilievo avvenuti dopo il 31.12.2020".

#### **6-bis) INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI**

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.

##### **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.

## FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31.12.2020

Fra i progetti attivati a fine 2020 per i quali a inizio 2021 sono state avviate azioni volte alla concreta realizzazione degli stessi, vi sono i lavori di Ristrutturazione e Riquilibratura energetica rientranti nella normativa di agevolazione nota come "**Superbonus 110%**" (D.L. 34/2020 convertito in Legge con il n. 77/220), in base a tale normativa (in particolare artt. 119-121) sono riconosciuti come soggetti che possono beneficiare del credito fiscale anche gli ex-IACP comunque denominati in quanto gestori del patrimonio di E.R.P. di proprietà dei Comuni o di altri Enti Locali. Pertanto, per gli interventi sui fabbricati di cui è Ente Gestore, il beneficiario del credito d'imposta risulta essere ACER-Modena.

ACER già da luglio 2020 ha cominciato ad approfondire le potenzialità previste dal decreto individuando i potenziali edifici da candidare sia per interventi di miglioramento sismico che energetico.

La tipologia del finanziamento sotto forma di credito d'imposta e le regole attuative emanate dall'Agenzia delle Entrate rappresentano un elemento di novità e per certi aspetti di incertezza sulle modalità di attuazione.

Gli elementi caratterizzanti del Superbonus sono:

- la cessione del credito;
- gli interventi "trainanti" quali isolamento dell'involucro edilizio e/o sostituzione dei generatori di calore centralizzati (che congiuntamente realizzino il miglioramento almeno di due classi energetiche) e gli interventi di miglioramento sismico;
- gli interventi "trainati" quali sostituzione dei serramenti, sostituzione di caldaie autonome e installazione di impianti fotovoltaici;
- tempi di realizzazione degli interventi.

E' risultato particolarmente dispendioso in termini di tempo il rapporto con gli Enti proprietari in quanto, vista l'ampia prospettiva di risorse a disposizione, le aspettative degli stessi sono risultate alte in termini di lavori ed in termini di edifici su cui intervenire.

Tenuto conto dei vincoli temporali imposti dal decreto è risultato necessario redigere un programma con fattibilità e priorità di attuazione. Altro aspetto rilevante è risultato il rapporto con i condomini a proprietà mista pubblico privata per i quali ACER non dispone in autonomia ma attraverso le assemblee condominiali.

Ad oggi il programma prevede l'adesione dei Comuni per 25 interventi in priorità 1 e 2 per circa Euro 18.000.000,00 stimati parametricamente che interessano 554 alloggi, 13 interventi in priorità 3 (attivabili solo dopo il 2023) per circa 10.000.000,00 di Euro su 288 alloggi.

Sono al momento in attivazione 81 edifici per 590 alloggi pubblici per circa 20.000.000,00 di Euro (solo quota pubblica).

Al momento dell'approvazione del seguente Bilancio, ACER sta lavorando alla predisposizione del bando di gara di accordo quadro per l'individuazione di operatori economici che assumano la realizzazione delle opere, la progettazione esecutiva ed acquisiscano il credito fiscale.

Le incertezze dovute ad aspetti pratici del dispositivo legislativo non chiarite del tutto da parte del MISE e dell'Agenzia delle Entrate hanno condizionato in modo rilevante la progettazione degli interventi costringendoci ad avviare comunicazioni formali ai Comuni con alcune indeterminanze che troveranno soluzione solo con la redazione dei progetti esecutivi. In particolare risultano di rilevanza economica gli aspetti relativi alla possibilità di recupero dell'IVA essendo ACER in regime di split payment, al recupero dei compensi tecnici per attività svolte da ACER che in regime di concessione non può emettere fattura per le proprie prestazioni essendo anche beneficiario del contributo, alla necessità di eseguire opere seppur collaterali non ricomprese nelle fattispecie previste dal superbonus.

Quanto sopra è stato stimato nel 15% del valore dell'opera, somme che i Comuni devono autorizzarci ad impegnare sulla parte residua canoni presso ACER.

Sono state formalmente inviate le proposte di intervento per ogni singolo Comune, si stanno raccogliendo le adesioni e seguiranno le sottoscrizioni delle relative convenzioni.

## **Progetto PINQuA**

Ad inizio 2020, la Regione Emilia Romagna ha coinvolto le ACER per la candidatura al bando nazionale "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (evidenziato anche sopra), utilizzando come volano gli interventi programmati da superbonus, progetto del vale di poco meno di 15.000.000,00 di Euro.

Acer Modena ha sostenuto e collaborato con i Comuni di Modena, Castelfranco e Nonantola per la progettazione di fattibilità della riqualificazione urbanistica rispettivamente dei comparti via Viareggio Carrara Tignale del Garda, comparto via Costa Amendola, centro storico Palazzo Sertorio (dove sono localizzati rispettivi edifici candidati al 110%). Il valore complessivo dei progetti vale circa Euro 2.100.00.00.

Da sottolineare come il progetto di Modena preveda la realizzazione di 4 impianti fotovoltaici da attivare nella forma di ACC (autoconsumo collettivo) e CEFR (comunità energetiche da fonti rinnovabili).

## ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO DELLA GESTIONE

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

### Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>17.387.810</b>	<b>32,55%</b>	<b>10.780.985</b>	<b>20,23%</b>	<b>6.606.825</b>	<b>61,28%</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>1.513.480</b>	<b>2,83%</b>	<b>2.063.795</b>	<b>3,87%</b>	<b>-550.315</b>	<b>-26,67%</b>
Disponibilità liquide	1.513.480	2,83%	2.063.795	3,87%	-550.315	-26,67%
<b>Liquidità differite</b>	<b>15.874.330</b>	<b>29,72%</b>	<b>8.717.190</b>	<b>16,35%</b>	<b>7.157.140</b>	<b>82,10%</b>
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a Breve	15.510.195	29,04%	8.332.217	15,63%	7.177.978	86,15%
Crediti immobilizzati a breve termine	120.000	0,22%	120.000	0,23%	0	0
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	244.135	0,46%	264.973	0,50%	-20.838	-7,86%
<b>Rimanenze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>36.031.088</b>	<b>67,45%</b>	<b>42.519.439</b>	<b>79,77%</b>	<b>-6.488.351</b>	<b>-15,26%</b>
Immobilizzazioni immateriali	3.595	0,01%	9.364	0,02%	-5.769	-61,61%
Immobilizzazioni materiali	13.525.883	25,32%	13.456.998	25,25%	68.885	0,51%
Immobilizzazioni finanziarie	19.981.874	37,41%	20.602.800	38,65%	-620.926	-3,01%
Crediti Attivo Circolante a Medio/L	2.519.736	4,72%	8.450.277	15,85%	-5.930.541	-70,18%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>53.418.898</b>	<b>100,00%</b>	<b>53.300.424</b>	<b>100,00%</b>	<b>118.474</b>	<b>0,22%</b>

### Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>39.023.180</b>	<b>73,05%</b>	<b>38.916.621</b>	<b>73,01%</b>	<b>106.559</b>	<b>0,27%</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>29.877.944</b>	<b>55,93%</b>	<b>29.278.466</b>	<b>54,93%</b>	<b>599.478</b>	<b>2,05%</b>
Debiti a breve termine	29.711.282	55,62%	29.136.404	54,66%	574.878	1,97%
Ratei e risconti passivi	166.662	0,31%	142.062	0,27%	24.600	17,32%
<b>Passività consolidate</b>	<b>9.145.236</b>	<b>17,12%</b>	<b>9.638.155</b>	<b>18,08%</b>	<b>-492.919</b>	<b>-5,11%</b>
Debiti a m/l termine	7.234.603	13,54%	7.556.248	14,18%	-321.645	-4,26%
Fondi per rischi e oneri	299.775	0,56%	25.357	0,05%	274.418	1082,22%
TFR	1.610.858	3,02%	2.056.550	3,86%	-445.692	-21,67%
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>14.395.720</b>	<b>26,95%</b>	<b>14.383.803</b>	<b>26,99%</b>	<b>11.917</b>	<b>0,08%</b>
Capitale sociale	13.442.788	25,16%	13.442.788	25,22%	0	0
Riserve	941.015	1,76%	890.318	1,67%	50.697	5,69%
Utile (perdita) dell'esercizio	11.917	0,02%	50.697	0,10%	-38.780	-76,49%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>53.418.900</b>	<b>100,00%</b>	<b>53.300.424</b>	<b>100,00%</b>	<b>118.476</b>	<b>0,22%</b>

## SITUAZIONE ECONOMICA

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>14.597.163</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.371.953</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.225.210</b>	<b>9,16%</b>
- Consumi di materie prime	19.087	0,13%	29.053	0,22%	-9.966	-34,30%
- Spese generali	8.647.572	59,24%	8.245.193	61,66%	402.379	4,88%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>5.930.504</b>	<b>40,63%</b>	<b>5.097.707</b>	<b>38,12%</b>	<b>832.797</b>	<b>16,34%</b>
- Altri ricavi	754.915	5,17%	431.735	3,23%	323.180	74,86%
- Costo del personale	4.195.814	28,74%	4.181.871	31,27%	13.943	0,33%
- Accantonamenti	280.000	1,92%	0	0	280.000	
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>699.775</b>	<b>4,79%</b>	<b>484.101</b>	<b>3,62%</b>	<b>215.674</b>	<b>44,55%</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	441.771	3,03%	579.129	4,33%	-137.358	-23,72%
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO</b>	<b>258.004</b>	<b>1,77%</b>	<b>-95.028</b>	<b>-0,71%</b>	<b>353.032</b>	<b>371,50%</b>
+ Altri ricavi e proventi	754.915	5,17%	431.735	3,23%	323.180	74,86%
- Oneri diversi di gestione	989.247	6,78%	666.557	4,98%	322.690	48,41%
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>23.672</b>	<b>0,16%</b>	<b>-329.850</b>	<b>-2,47%</b>	<b>353.522</b>	<b>107,18%</b>
+ Proventi finanziari	405.881	2,78%	646.742	4,84%	-240.861	-37,24%
+ Utili e perdite su cambi						
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>429.553</b>	<b>2,94%</b>	<b>316.892</b>	<b>2,37%</b>	<b>112.661</b>	<b>35,55%</b>
+ Oneri finanziari	-223.155	-1,53%	-120.242	-0,90%	-102.913	-85,59%
<b>REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA</b>	<b>206.398</b>	<b>1,41%</b>	<b>196.650</b>	<b>1,47%</b>	<b>9.748</b>	<b>4,96%</b>
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari						
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>206.398</b>	<b>1,41%</b>	<b>196.650</b>	<b>1,47%</b>	<b>9.748</b>	<b>4,96%</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	194.482	1,33%	145.953	1,09%	48.529	33,25%
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>11.916</b>	<b>0,08%</b>	<b>50.697</b>	<b>0,38%</b>	<b>-38.781</b>	<b>-76,50%</b>

### Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

Indici di liquidità	31/12/2020	31/12/2019
Indice di liquidità	0,5	0,5
Indice di disponibilità	0,5	0,5
Indici di rotazione	31/12/2020	31/12/2019
Giorni di dilazione clienti	254	276
Giorni di dilazione fornitori	145	104
Indici di struttura patrimoniale	31/12/2020	31/12/2019
Indice di indebitamento	0,1	0,1
Indice di copertura	0,4	0,4
Indici di redditività	31/12/2020	31/12/2019
ROE	0,08%	0,35%
ROI	0,48%	-0,18%
ROS	0,17%	-2,55%



Modena, 30 Aprile 2021

Il Consiglio di Amministrazione

Dott. Andrea Casagrande  
Presidente

Ing. Elisa Abati  
Consigliere

Arch. Gaetano Venturelli  
Consigliere

# AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA

Viale Enrico Cialdini, n. 5 - 41123 - Modena - MO

Codice fiscale - P.IVA: 00173680364

Capitale di dotazione Euro 13.442.788

Iscritta al numero 00173680364 del Reg. delle Imprese - Ufficio di Modena

Iscritta al numero MO-320046 del R.E.A.

Settore di attività prevalente (ATECO): 841230

## Bilancio Ordinario al 31/12/2020

### Stato Patrimoniale Attivo

	Esercizio al 31/12/2020	Esercizio al 31/12/2019
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.595	9.364
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	3.595	9.364
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	13.322.767	13.335.717
2) impianti e macchinario	119.043	76.045
3) attrezzature industriali e commerciali	9.102	1.868
4) altri beni	55.838	43.368
5) immobilizzazioni in corso e acconti	19.133	
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	13.525.883	13.456.998
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	6.048.000	6.048.000
d-bis) altre imprese	3.384	3.384
<i>Totale partecipazioni</i>	6.051.384	6.051.384
2) crediti		

	<b>Esercizio al 31/12/2020</b>	<b>Esercizio al 31/12/2019</b>
b) verso imprese collegate	120.000	120.000
esigibili entro l'esercizio successivo	120.000	120.000
esigibili oltre l'esercizio successivo		
d-bis) verso altri	12.463	12.463
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.463	12.463
<i>Totale crediti</i>	<i>132.463</i>	<i>132.463</i>
3) altri titoli	13.918.027	14.538.953
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>20.101.874</i>	<i>20.722.800</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>33.631.352</i>	<i>34.189.162</i>
<b>C) Attivo circolante</b>		
II - Crediti		
1) verso clienti	8.672.999	8.089.843
esigibili entro l'esercizio successivo	8.672.999	8.089.843
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-bis) crediti tributari	190.004	71.814
esigibili entro l'esercizio successivo	190.004	71.814
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-quater) verso altri	9.166.928	8.620.837
esigibili entro l'esercizio successivo	6.647.192	170.560
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.519.736	8.450.277
<i>Totale crediti</i>	<i>18.029.931</i>	<i>16.782.494</i>
IV - Disponibilita' liquide		
1) depositi bancari e postali	1.511.307	2.062.146
3) danaro e valori in cassa	2.173	1.649
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>1.513.480</i>	<i>2.063.795</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>19.543.411</i>	<i>18.846.289</i>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>244.135</b>	<b>264.973</b>
<i>Totale attivo</i>	<i>53.418.898</i>	<i>53.300.424</i>

**Stato Patrimoniale Passivo**

	<b>Esercizio al 31/12/2020</b>	<b>Esercizio al 31/12/2019</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>	<b>14.395.720</b>	<b>14.383.803</b>
I - Capitale	13.442.788	13.442.788
IV - Riserva legale	742.211	742.211
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	198.803	148.106
Varie altre riserve	1	1
<i>Totale altre riserve</i>	<i>198.804</i>	<i>148.107</i>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	11.917	50.697
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>14.395.720</b>	<b>14.383.803</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	19.775	25.357
4) altri	280.000	
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>299.775</i>	<i>25.357</i>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.610.858</b>	<b>2.056.550</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche	1.658.916	1.762.038
esigibili entro l'esercizio successivo	344.180	106.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.314.736	1.656.038
7) debiti verso fornitori	3.438.781	2.712.216
esigibili entro l'esercizio successivo	3.438.781	2.712.216
esigibili oltre l'esercizio successivo		
10) debiti verso imprese collegate	23.784	15.765
esigibili entro l'esercizio successivo	14.244	5.070
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.540	10.695
12) debiti tributari	295.272	289.684
esigibili entro l'esercizio successivo	295.272	289.684
esigibili oltre l'esercizio successivo		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	112.036	124.841
esigibili entro l'esercizio successivo	112.036	124.841
esigibili oltre l'esercizio successivo		

	<b>Esercizio al 31/12/2020</b>	<b>Esercizio al 31/12/2019</b>
14) altri debiti	31.417.096	31.788.108
esigibili entro l'esercizio successivo	25.506.769	25.898.593
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.910.327	5.889.515
<i>Totale debiti</i>	<i>36.945.885</i>	<i>36.692.652</i>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>166.662</b>	<b>142.062</b>
<i>Totale passivo</i>	<i>53.418.900</i>	<i>53.300.424</i>

## Conto Economico

	Esercizio al 31/12/2020	Esercizio al 31/12/2019
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.842.248	12.940.218
5) altri ricavi e proventi		
altri	754.915	431.735
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>754.915</i>	<i>431.735</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>14.597.163</i>	<i>13.371.953</i>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	19.087	29.053
7) per servizi	8.639.925	8.245.193
8) per godimento di beni di terzi	7.647	
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.733.371	2.717.003
b) oneri sociali	691.572	658.966
c) trattamento di fine rapporto	203.997	217.772
d) trattamento di quiescenza e simili	31.731	36.367
e) altri costi	535.143	551.763
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>4.195.814</i>	<i>4.181.871</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.192	25.786
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	390.579	353.343
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	40.000	200.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>441.771</i>	<i>579.129</i>
12) accantonamenti per rischi	280.000	
14) oneri diversi di gestione	989.247	666.557
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>14.573.491</i>	<i>13.701.803</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>23.672</b>	<b>(329.850)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	296.268	532.623

	<b>Esercizio al 31/12/2020</b>	<b>Esercizio al 31/12/2019</b>
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	109.613	114.119
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>109.613</i>	<i>114.119</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>405.881</i>	<i>646.742</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
altri	223.155	120.242
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>223.155</i>	<i>120.242</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>182.726</i>	<i>526.500</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>206.398</b>	<b>196.650</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	194.482	145.953
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>194.482</i>	<i>145.953</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>11.917</b>	<b>50.697</b>

## **Nota integrativa al Bilancio di Esercizio chiuso al 31.12.2020**

### **Nota Integrativa, parte iniziale**

Signore e Signori Componenti della Conferenza degli Enti,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2020 evidenzia un utile netto pari a **Euro 11.917** contro un utile netto di **Euro 50.697** dell'esercizio precedente.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Risulta inoltre conforme alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 24 del 8 Agosto 2001 ed al Regolamento di Amministrazione e Contabilità in vigore.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'articolo 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

La società AZIENDA CASA EMILIA - ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA è esonerata dalla redazione del Bilancio Consolidato in quanto non detiene partecipazioni di Controllo ai sensi dell'articolo 2359 del Codice Civile.

### **Principi di redazione del bilancio**

Per la redazione del presente bilancio si è tenuto conto di quanto indicato nei postulati contenuti nel Codice Civile, di seguito elencati, e da quanto previsto nel principio contabile OIC 11 - Finalità e postulati del bilancio d'esercizio.

#### **Postulato della prudenza**

Ai sensi dell'articolo 2423-bis del Codice Civile e di quanto stabilito dal principio OIC 11 (par. 16 e 19), è stato seguito il principio della prudenza, applicando una ragionevole cautela nelle stime in condizioni di incertezza e applicando, nella contabilizzazione dei componenti economici, la prevalenza del principio della prudenza rispetto a quello della competenza.

#### **Postulato della prospettiva della continuità aziendale**

Come previsto dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del Codice Civile, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività. Inoltre, come definito dal principio OIC 11 (par. 21 e 22) si è tenuto conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito e che nella fase di preparazione del bilancio, è stata effettuata una valutazione prospettica



della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato al proseguimento delle attività per cui è stato costituito, in affiancamento e supporto agli Enti Locali territoriale ai fini dell'attuazione delle politiche economiche e sociali in materia di Abitazione.

L'esercizio 2020 rappresenta un periodo in cui le attività economiche sono state influenzate dagli effetti della grave emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, la valutazione delle voci di bilancio è stata compiuta nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Si dà evidenza del fatto che la società, a causa degli impatti economici dovuti al Covid-19, ha subito una contrazione degli incassi e aumento morosità e una, al momento contenuta, contrazione dei ricavi a causa dei canoni agevolati, tuttavia, è stata conservata la marginalità positiva grazie ad un costante monitoraggio dei costi.

La tabella sottostante riporta i dati del 'fatturato' rapportato all'incassato ed alla morosità accumulata al 31 dicembre dell'esercizio in esame e di quello precedente

	Totale 2019	Totale 2020	Scost %
Emesso 01/01 - 31/12/-	€ 15.366.801,36	€ 15.355.022,83	-0,08%
Incassato da 01/01/ a 31/12/-	€ 14.697.437,94	€ 14.402.431,99	-2,01%
Morosità al 31/12/--	€ 8.489.473,54	€ 9.223.483,01	8,65%

*Si evidenzia che questi importi non coincidono con i Ricavi a Conto Economico in quanto comprendono il fatturato complessivo, pertanto anche la parte delle convenzioni che non incide sul Conto Economico di Acer.*

Dall'esame si evidenzia come a fronte di un minimo scostamento, in %, del fatturato si ha una morosità accumulata in sensibile incremento, si stanno valutando misure più incisive per il recupero crediti da attuare a partire dall'esercizio 2021.

### **Postulato della rappresentazione sostanziale**

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1-bis, del Codice Civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Si è tenuto conto anche di quanto definito dal principio OIC 11 (par. 27 e 28) e cioè che quanto definito dal Codice Civile comporta l'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni ricavabili dai termini contrattuali delle transazioni e il loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici. Inoltre, si è proceduto con un'analisi contrattuale per stabilire l'unità elementare da contabilizzare tenendo conto della segmentazione o aggregazione degli effetti sostanziali derivanti da un contratto o da più contratti. Infatti, da un unico contratto possono scaturire più diritti o obbligazioni che richiedono una contabilizzazione separata.

### **Postulato della competenza**

Come stabilito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 3, del Codice Civile, si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. A questo proposito il principio OIC 11 (par. 29) chiarisce che la competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito vengono imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio e che (par. 32) i costi devono essere correlati ai ricavi dell'esercizio.

### **Postulato della costanza nei criteri di valutazione**

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 6, del Codice Civile, i criteri di valutazione applicati non sono stati modificati da un esercizio all'altro. Si è infatti tenuto conto anche di quanto indicato nel principio contabile 11 (par. 34) che definisce il postulato dell'applicazione costante dei criteri di valutazione uno strumento che permette di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della società nel susseguirsi degli esercizi rendendo più agevole l'analisi dell'evoluzione economica, finanziaria e patrimoniale della società da parte dei destinatari del bilancio.

### **Postulato della rilevanza**

Per la redazione del presente bilancio, ai sensi del comma 4 dell'articolo 2423 del Codice Civile, non occorre rispettare gli obblighi previsti in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa di bilancio quando gli effetti della loro inosservanza sono irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta.

Si è tenuto conto anche di quanto indicato nel principio OIC 11 (par. 36) dove viene stabilito che un'informazione è considerata rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dai destinatari primari dell'informazione di bilancio sulla base del bilancio della società. Ai fini della quantificazione della rilevanza si è pertanto tenuto conto sia degli elementi quantitativi (par. 38), che degli elementi qualitativi (par. 39).

### **Postulato della Comparabilità**

Come definito dall'articolo 2423-ter, comma 5, del Codice Civile, per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. Si precisa che, tenuto conto di quanto stabilito dal principio OIC 11 (par. 44) in merito alle caratteristiche di comparabilità dei bilanci a date diverse, nel presente bilancio, non è stato necessario ricorrere ad alcun adattamento in quanto non sono stati rilevati casi di non comparabilità.

Rileviamo peraltro che, nel corso del presente esercizio si è provveduto a rilevare il credito finanziario verso CambiaMO nella voce "1.B.III.2.B b) verso imprese collegate". Conseguentemente si è provveduto ad uniformare il bilancio dell'esercizio precedente con quello dell'esercizio in corso, riclassificando il credito finanziario dalla voce "1.C. II.3 3) Verso imprese collegate" alla voce "1.B.III.2.B b) verso imprese collegate".

Tale riclassifica non ha avuto alcuna rilevanza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato dell'esercizio.

### **Applicazione del criterio del costo ammortizzato**

Con riferimento ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio a partire dal 01/01/2016, il D.Lgs. 139/2015 ha introdotto l'applicazione del criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei debiti, dei crediti e dei titoli immobilizzati.

L'applicazione di tale metodo consente di allineare, in una logica finanziaria, il valore iniziale dei crediti, dei debiti e dei titoli immobilizzati al valore di rimborso a scadenza. In estrema sintesi, l'applicazione di tale metodologia consiste nell'imputare i costi di transazione lungo la vita utile del credito/debito/titolo (e non più tra le immobilizzazioni immateriali), e di iscrivere a conto economico l'interesse effettivo e non quello derivante dagli accordi negoziali.

Nel nostro caso non è stato applicato in quanto gli effetti sarebbero stati irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

### **Ordine di esposizione**

Nella presente Nota integrativa le informazioni sulle voci di Stato patrimoniale e Conto economico sono esposte secondo l'ordine delle voci nei rispettivi schemi (articolo 2427 c. 2 del Codice Civile e OIC n. 12). Il testo della presente nota integrativa viene redatto nel rispetto della classificazione, così come recepito nella nuova tassonomia.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'articolo 2427 del Codice Civile, da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nel presente documento non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, fatto salvo che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e alla oggettiva realtà operativa della società, oltre che in ossequio al disposto dell'articolo 4, par. 5, della IV Direttiva CEE, che statuisce il divieto di indicare le cosiddette "voci vuote".

Per fornire informazioni utili alla valutazione finanziaria della società, è stato inoltre predisposto il rendiconto finanziario come espressamente previsto dal Codice Civile.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, Dlgs n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5 del Codice Civile, secondo le seguenti modalità.

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono predisposti in unità di euro; il passaggio dai dati contabili, espressi in centesimi di euro, ai dati di bilancio, espressi in unità, è avvenuto mediante un arrotondamento, per eccesso o per difetto, in linea con quanto previsto dal Regolamento (Ce), applicato alle voci che già non rappresentassero somme o differenze di altri valori di bilancio.

La quadratura dei prospetti di bilancio, conseguente al suddetto passaggio, è stata realizzata allocando i differenziali dello Stato patrimoniale nella posta contabile, denominata "Varie altre riserve", iscritta nella voce "AVI) Altre riserve", e quelli del Conto economico, alternativamente, in "A05) Altri ricavi e proventi" o in "B14) Oneri diversi di gestione" senza influenzare pertanto il risultato di esercizio e consentendo di mantenere la quadratura dei prospetti di bilancio (così come previsto anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106/E/2001).

I dati della Nota integrativa sono parimenti espressi in unità di euro e, con riguardo ai prospetti e alle tabelle ivi contenuti, in considerazione dei differenziali di arrotondamento, si è provveduto a inserire apposite integrazioni ove richiesto da esigenze di quadratura dei saldi iniziali e finali con quelli risultanti dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico.

## **Valutazioni**

Il bilancio di esercizio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di leggi vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento in Italia emanati dall'OIC e, ove mancanti, da quelli emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'azienda.

I criteri di classificazione e di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020 non si discostano dai medesimi utilizzati nei precedenti esercizi, come richiesto dall'articolo 2423 bis del Codice Civile

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice Civile.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Si dà atto che nel corso dell'esercizio non sono stati erogati crediti, né sono state prestate garanzie a favore dei membri del Consiglio di amministrazione o del Collegio sindacale, come pure non ne esistono al termine dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale ed il conto economico, Vi esponiamo, nelle sezioni seguenti, i criteri di valutazione applicati, integrati con prospetti di movimentazione che riportano le principali variazioni intervenute nell'esercizio appena concluso e le consistenze finali.

## **Altre informazioni**

---

### **Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'articolo 2427 n. 6-ter del Codice Civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

## **Nota integrativa, attivo**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del Codice Civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'articolo 2426 del Codice Civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

### **Ammortamento**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa.

Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà

eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato a quote costanti non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

### Movimentazione delle immobilizzazioni immateriali

Per le immobilizzazioni immateriali nell'apposito prospetto sono indicati, per ciascuna voce, i costi storici al netto dei precedenti ammortamenti, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali.

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2020 risultano pari a **Euro 3.595** la tabella che segue riepiloga i movimenti della voce nell'esercizio:

<b>diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno</b>				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Ammortamenti	Valore di fine esercizio
Procedure Automatizzate	9.364	2.860	8.629	3.595
<b>TOTALE</b>	<b>9.364</b>	<b>2.860</b>	<b>8.629</b>	<b>3.595</b>

### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni nelle condizioni di utilità per l'impresa, oltre a costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

### Ammortamento

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni.

Le aliquote applicate sono di seguito riportate:

Categoria	Aliquota
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%

In relazione al metodo di ammortamento adottato per assicurare una razionale e sistematica imputazione del valore del cespite sulla durata economica, è stato assunto il metodo delle quote costanti, per il quale si è reputato che le aliquote ordinarie di ammortamento di cui al D.M. 31 dicembre 1988 ben rappresentino i criteri sopra descritti.

Così come ritenuto accettabile dal principio contabile nazionale n.16, in luogo del "ragguaglio a giorni" della quota di ammortamento nel primo esercizio di vita utile del cespite, è stata convenzionalmente dimezzata la

quota di ammortamento ordinaria, in considerazione del fatto che lo scostamento che ne deriva non è significativo, e mantiene su di un piano di rigorosa sistematicità l'impostazione del processo di ammortamento.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali caratterizzate da un utilizzo limitato nel tempo è calcolato in base al criterio della residua possibilità di utilizzo, tenuto conto del deterioramento fisico e della obsolescenza tecnologica dei beni, nonché delle politiche di manutenzione e dei piani aziendali di sostituzione dei cespiti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, gli eventuali termini contrattuali alla durata dell'utilizzo ecc.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione verrà corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi verranno meno i presupposti della svalutazione sarà ripristinato il valore originario.

Le cause che, eventualmente, comportassero il ricorso a tali svalutazioni, dovranno tuttavia avere carattere di straordinarietà e di gravità, al di là dei fatti che richiedono invece normali adattamenti del piano di ammortamento.

Non si evidenzia, per l'esercizio in esame, la necessità di operare svalutazioni ex articolo 2426, primo comma, n. 3, del Codice Civile, eccedenti l'ammortamento prestabilito.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico.

Le spese "incrementative" sono state computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero infine di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni.

Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato a conto economico.

I beni di valore unitario inferiore a €516,46 sono interamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione in considerazione della loro scarsa utilità futura.

I contributi sono rilevati in bilancio secondo il principio della competenza economica solo al momento in cui esiste la certezza dell'erogazione da parte dell'ente emittente.

I contributi in conto capitale vengono iscritti a riduzione del costo delle immobilizzazioni a cui riferiscono.

### **Terreni e fabbricati**

I terreni e fabbricati sono inseriti al costo di acquisto, aumentato delle spese notarili, delle tasse di registro occorse per la redazione dell'atto di compravendita e delle provvigioni concesse agli intermediari.

### **Macchinari ed attrezzature**

I macchinari e attrezzature, nonché i mobili e gli arredi, sono iscritti in base al costo di acquisto, incrementato delle spese di trasporto ove sostenute.

### **Movimentazione delle immobilizzazioni e relativi Fondi Ammortamento:**

Per le immobilizzazioni materiali si allega apposito prospetto che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, non vi sono precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2020 risultano pari a **Euro 13.525.883**, nelle tabelle seguenti viene riepilogato il loro costo storico, i movimenti dell'esercizio nonché i movimenti dei relativi fondi Ammortamento:

<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI TERRENI E FABBRICATI</b>				
	<b>31.12.2019</b>	<b>AUMENTI</b>	<b>DIMINUZIONI</b>	<b>31.12.2020</b>
Aree non edificabili	14.972	0	0	14.972
Aree edificabili	2.616.255	0	0	2.616.255
Aree Edificate	1.563.590	0	0	1.563.590
<b>TOTALE TERRENI</b>	<b>4.194.817</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.194.817</b>
Immobili e autorimesse	19.270.773	316.163	0	19.586.936
Immobili uso diretto	1.435.737		0	1.435.737
<b>TOTALE FABBRICATI</b>	<b>20.706.510</b>	<b>316.163</b>	<b>0</b>	<b>21.022.673</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>24.901.327</b>	<b>316.163</b>	<b>0</b>	<b>25.217.490</b>

L'incremento degli immobili è dato dalla capitalizzazione di costi per manutenzioni straordinarie effettuate nell'esercizio, in osservanza ai dettami del OIC 16 e dell'articolo 6 del T.U. sull'edilizia (DPR. 380/01);

I Fondi risultano movimentati solo per effetto dovuto alla quota accantonata nell'anno:

<b>MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO IMMOBILI</b>				
	<b>31.12.2019</b>	<b>AUMENTI</b>	<b>DIMINUZIONI</b>	<b>31.12.2020</b>
Immobili Strumentali	1.088.877	14.076		1.102.953
Immobili e Autorimesse	10.476.733	315.037		10.791.770
<b>TOTALE</b>	<b>11.565.610</b>	<b>329.113</b>	<b>0</b>	<b>11.894.723</b>

Di seguito l'analisi delle altre Immobilizzazioni materiali e relativi fondi:

<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI</b>				
	<b>31.12.2019</b>	<b>AUMENTI</b>	<b>DIMINUZIONI</b>	<b>31.12.2020</b>
Impianti e Macchinari	374.928	80.358		455.286
Attrezzatura ind. e comm.	134.776	10.583		145.359
Mobili e Arredi	282.553		266	282.287
Attrezzature elettroniche.	515.444	34.070	124	549.390
Automezzi	206.520		8.312	198.208
Altri beni	170.059	2.563	878	171.744
<b>TOTALE</b>	<b>1.684.280</b>	<b>127.574</b>	<b>9.580</b>	<b>1.802.274</b>

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto di attrezzature, monitor e cellulari; la diminuzione principalmente dovuta alla rottamazione di un furgone non più funzionante e inquinante ed alla dismissione di attrezzature elettroniche e mobilio.

<b>MOVIMENTAZIONE F.di AMM.to: IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI e AUTOMEZZI</b>				
	<b>31.12.2019</b>	<b>AUMENTI</b>	<b>DIMINUZIONI</b>	<b>31.12.2020</b>
Impianti e Macchinari	298.883	37.360		336.243
Attrezzature ind. e comm.	132.908	3.349		136.257
Mobili e arredi	275.762	1.912	266	277.408
Attrezzature elettronic.	487.401	13.998	124	501.275
Automezzi	197.986	5.690	8.312	195.364
Altri beni	170.059	2.563	878	171.744
<b>TOTALE</b>	<b>1.563.000</b>	<b>64.872</b>	<b>9.580</b>	<b>1.618.291</b>

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

### **Immobilizzazioni In Corso e Acconti**

Il loro importo pari ad **Euro 19.533** è relativo a investimenti in manutenzioni straordinarie, appena avviate, rientranti nei progetti finanziati con Fondi del Programma Operativo Regionale (Fondi Europei di Sviluppo Regionale): **POR FESR 2014-2020 - ASSE 4: "Interventi Di Riqualificazione Energetica Degli Edifici Pubblici E Dell'edilizia Residenziale Pubblica - Investimento "4c" Bando 2019"** di cui al DGR 1386 del 5 agosto 2019.

La valutazione delle voci di bilancio, relative alle Immobilizzazioni Materiali, è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'articolo 2423-bis c.1 punto 1-bis Codice Civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

#### ***Partecipazioni***

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori

Di seguito si riepilogano i movimenti delle partecipazioni:



DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Partecipazioni in Imprese collegate	6.048.000	0	0	6.048.000
Partecipazioni in Altre Imprese	3.384	0	0	3.384
<b>TOTALE</b>	<b>6.048.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.048.000</b>

La Voce Partecipazioni in imprese **Collegate** è riferita alla partecipazione nella Società CambiaMO:

La partecipazione azionaria nella società collegata **CambiaMO S.p.A.**, acquisita in fase di costituzione, nel luglio 2006, insieme al Comune di Modena; inizialmente per un 40% del Capitale Sociale pari ad Euro 120.000,00.

Nel gennaio 2010 il Capitale Sociale di CambiaMO fu aumentato da Euro 120.000,00 ad Euro 13.045.419,00; in quella fase la quota di Capitale Sociale detenuta da Acer fu ridotta dal 40% al 36,4%.

La Società fu costituita ai fini della realizzazione degli interventi necessari per la riqualificazione urbanistica e sociale del comparto R-Nord, ricompreso nell'area di riqualificazione urbana ai sensi dell'articolo 2 della Legge Regionale n. 19/98 (delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 8 marzo 2004), oltre questo è previsto dall'Atto Costitutivo che la società possa attuare interventi di riqualificazione urbana in altri comparti del territorio comunale di Modena; in particolare la società è stata individuata soggetto attuatore per conto del Comune di Modena anche per gli interventi relativi al "Programma Speciale d'Area" (PSA) per la realizzazione di 8 nuovi alloggi nel lotto 5a ovest del comparto Ex-Mercato Bestiame, del "Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana" (PIPERS) per la realizzazione di ulteriori alloggi ERS/ERP all'interno del complesso R-NORD e la riqualificazione dell'immobile "Ex-Poste", e del "Programma di Riqualificazione Urbana" ("PRU") per la realizzazione di ulteriori alloggi ERP all'interno del complesso R-NORD. Nel 2013 la Società ha inoltre partecipato ad un bando regionale in collaborazione con Fondazione Democenter-Sipe e il Comune di Modena per il progetto HUB Modena R-Nord, che ha visto la realizzazione di un laboratorio tecnologico (fab-lab), di spazi di coworking e di uffici per start-up.

Nel 2016 la società ha sottoscritto un accordo con il Comune di Modena per lo sviluppo del progetto di «Abitare sociale e centro diurno disabili nel lotto 5b del comparto Ex Mercato Bestiame»: il progetto rientra tra gli "Interventi per la riqualificazione e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena – Fascia Ferroviaria" che sono stati candidati al bando approvato con D.P.C.M. 25 maggio 2016. Il progetto del Comune di Modena è stato ammesso al finanziamento e in data 06/03/2017 è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Modena e la Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'attuazione di tutti gli interventi. Nel 2017 la Società ha inoltre avviato un percorso di riorganizzazione per interpretare i principi della riforma in materia di razionalizzazione partecipazioni societarie cui è tenuto il Comune di Modena a seguito dell'adozione del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175: a riguardo si richiamano la Convenzione e il Protocollo di Intesa sottoscritti con il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi di Modena, la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione e del revisore legale dei conti, nonché l'adozione delle nuove misure per la trasparenza e la prevenzione della corruzione e del piano di prevenzione del rischio di crisi aziendale. Ad oggi gli interventi di riqualificazione del complesso R-Nord sono conclusi e in fase di rendicontazione, ad eccezione del recupero estetico-funzionale del fabbricato in corso di progettazione e di discussione da parte dei tecnici nominati dagli amministratori di condominio.

Nel complesso R-Nord la Società svolge un ruolo crescente per la gestione degli spazi riqualificati: lo studentato "Paolo Giorgi", le attività nella piastra ai piani terra e primo (centro per la formazione, centro per attività motorie, uffici coworking e start-up, sede Croce Rossa) nonché i nuovi alloggi ERS arredati per studenti e lavoratori temporanei.

Acer e Comune di Modena nel corso del 2020 hanno affidato alla società la gestione degli alloggi di loro proprietà, ad oggi in fase di arredo e allestimento, destinati anch'essi a studenti e lavoratori a partire da inizio 2021.

Per quanto riguarda l'attuazione del Programma Periferie, La Società si pone l'obiettivo di completare tutti gli interventi entro il 2021.

Il Bilancio al 31.12.2019, approvato dall'Assemblea dei soci in data 23 luglio 2020, della Partecipata CambiaMO, presentava una perdita di circa Euro 2 milioni e 289 mila, tuttavia la società ha presentato un business-plan in cui si prevede che nell'arco di 5 anni tali perdite dovrebbero essere ripianate con risultati positivi previsti per l'esercizio 2020 e successivamente dal 2022 in avanti.

Acer, non ritiene che la partecipata possa avere perdite durevoli di valore, tuttavia, in via prudenziale, considerando che i risultati della gestione copriranno le perdite subite nell'arco di circa un quinquennio ritiene di accantonare, a scopo puramente prudenziale, a Fondo Rischi, una quota pari a circa la sua quota parte di perdita dell'esercizio residua alla fine del 2025. Equivalente a circa Euro 280.000.

La Voce Partecipazioni in Altre Imprese è riferita a partecipazioni minoritarie in:

- Ø **Federcasa** per Euro 209, importo invariato rispetto all'esercizio precedente, trattasi della Partecipazione nella Federazione Italiana per le Case Popolari e l'Edilizia Sociale, Associazione nata nel 1996 dalla trasformazione di ANIACAP (Associazione Nazionale Istituti Autonomi per le Case Popolari) costituita nel 1950. La Federcasa associa Enti che Costruiscono e Gestiscono Abitazioni Sociali. Federcasa partecipa alla definizione degli obiettivi e degli strumenti della politica abitativa, promuove lo sviluppo di nuovi strumenti di intervento nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, mirando a favorire la qualità dell'abitare e della vita sociale, lavora per migliorare l'efficacia della gestione del patrimonio immobiliare pubblico, rappresenta gli associati nelle organizzazioni nazionali e internazionali
- Ø **Art-ER S.cons.p.a.** per Euro 3.175. **ART-ER:** Attrattività Ricerca Territorio è la Società Consortile dell'Emilia-Romagna nata per favorire la crescita sostenibile della regione attraverso lo sviluppo dell'innovazione e della conoscenza, l'attrattività e l'internazionalizzazione del sistema territoriale. La Società opera senza finalità di lucro. E' stata istituita con L.R. n.1/2018.

#### *Crediti iscritti nell'attivo immobilizzato*

La Voce "**Crediti Verso Imprese Collegate**" pari ad **Euro 120.000**, importo non variato rispetto al 31.12 dell'esercizio precedente, si riferisce al residuo finanziamento erogato alla Collegata CambiaMO SpA nel 2014 per un importo iniziale di 1.500.000 Euro. Tale residuo finanziamento, come da contratto del 20 dicembre 2019, ha scadenza al 31.12.2021.

La Voce "**Crediti Verso Altri**" è costituita da cauzioni versate a terzi in anni precedenti, a garanzia di contratti telefonici, postali e locali locati; risulta invariata rispetto all'anno precedente ed ammonta al 31.12.2020 ad **Euro 12.463**.

#### *Altri Titoli*

La voce Altri Titoli comprende investimenti che l'Acer ha fatto nel corso degli anni con la liquidità eccedente i fabbisogni momentanei di Cassa.

DESCRIZIONE INVESTIMENTI	SALDO 31/12/2019	Movimentazioni esercizio 2020			SALDO 31/12/2020
		Nuovi Investimenti	Disinvestimenti	Increment/Decrem di Valore	
Pioneer Investment gest.patrim.n.66447	3.725.676	0	0	112.321	3.837.996
Banca Generali gestione RI.ALTO	2.453.481	0	0	42.936	2.496.417
Banca Generali BG New Security	235.881	0	0	3.656	239.537
Banca Generali BG Più Italia	508.163	0	0	16.160	524.323
Banca Sella Investimenti	368.271	0	0	11.670	379.941
Banca Euromobiliare inv.	1.310.314	999.988	1.323.600	19.872	1.006.573
Banca Generali BG Stile Garantito	553.970	0	0	8.587	562.557
Unipolsai Capital Top Tariffa U50003	542.587	0	555.030	12.443	0
Unipol Capitalizzazione U50006 n.contr.123/32475	267.117	0	0	6.770	273.887
Banca Popolare S.Felice AZ FUND B.Target 2020 Eq. Options D	190.526	0	0	-14.981	175.545
Unipol Titoli U.B. 7/22 2.1% S305	205.980	0	0	-1.780	204.200
Banca Generali BG Custody (Ri.Alto BG)	509.974	0	0	6.477	516.451
Credit Agricole Polizza Strategia Più Valore contr.n.545170484	543.704	0	0	4.682	548.385
Credit Agricole Fondo AM II PIO GLB SUB BD "E" (EUR) ACC	26.315	0	0	843	27.158
Credit Agricole Fondo FIRST EAGLE AM INC BLDR "AHE" (EURHDG)	25.050	0	0	348	25.398
Credit Agricole AMUNDI OBIETTIVO COUPON MULTISTRATEGY 2023	118.659	0	0	901	119.561
Credit Agricole Fondo EURIZ DISC SOS MG23A (ex-CRCesena)	126.923	0	0	3.331	130.254
Credit Agricol Fondo AMUNDI SELEZIONE BENESSERE 2024	105.593	0	0	-1.740	103.853
Credit Agricol Fondo AMUNDI ACCUMULO MEGATREND 2024	104.633	0	0	4.820	109.452
Unicredit Certificati UCI PROT CERT IDX 23	1.052.580	0	0	-46.830	1.005.750
Unipol MS Invest. Fund Global Fixed Income	278.028	0	0	536	278.565
Unipol JPM Global Multi Strategy	181.798	0	0	-10.061	171.737
Unicredit Certificati Cash Conect Protezione 100% sc. 02/04/24	827.128	0	0	-16.288	810.840
Credit Agricole Fondo Eurizon Approccio Contr. ESG	99.260	0	0	1.862	101.122
Unipol Banca Arca Valore Plus	30.254	0	0	-1.554	28.701
Unipol Banca MS Emergent Market	83.230	0	0	-6.953	76.277
Unipol Banca Obbligaz. UB 1/24 2.8% S319	63.858	0	0	-636	63.222
BPER Etica Rendimento Bilanciato Fondi Comuni	0	50.000	0	671	50.671
BPER Etica Impatto Clima Fondi Comuni	0	50.000	0	-344	49.656
<b>TOTALI</b>	<b>14.538.953</b>	<b>1.099.988</b>	<b>1.878.630</b>	<b>157.717</b>	<b>13.918.027</b>

Il valore è iscritto a Bilancio rispettando i criteri di prudenza recependo integralmente a Conto Economico potenziali perdite considerando anche incrementi di valore sul mercato

Il ricorso di Acer Modena a tali forme di investimento, negli anni, è stato finalizzato a cercare di assicurare il miglior rendimento della liquidità eccedente il fabbisogno corrente.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono esposti in bilancio al netto del Fondo Svalutazione Crediti che è stato prudenzialmente costituito mediante accantonamenti effettuati secondo i vigenti principi contabili, a fronte del rischio di inesigibilità parziale degli stessi nell'ottica dell'adeguamento del valore al presumibile realizzo.

La composizione e le relative variazioni sono illustrate nella tabella seguente:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Crediti verso clienti	8.089.843	8.672.999	583.156
Crediti tributari	71.814	190.004	118.190
Crediti verso altri	8.620.837	9.166.928	546.091
<b>Totale</b>	<b>16.782.494</b>	<b>18.029.931</b>	<b>1.247.437</b>

La composizione dei Crediti Verso Altri può essere sintetizzata come da tabella seguente:

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Anticipazioni diverse per lavori Straordinari Finanziati da Leggi Regionali	2.757.923	4.759.222	2.001.299
Anticipazioni diverse per lavori SISMA	1.427.138	736.795	-690.343
Altri Crediti	4.435.776	3.670.911	-764.865
<b>Totale</b>	<b>8.620.837</b>	<b>9.166.928</b>	<b>546.091</b>

Le anticipazioni per lavori per manutenzione straordinaria, finanziati da Decreti Regionali sono aumentati principalmente per effetto degli interventi effettuati sulla base della normativa **DGR 1297/2015** che al 31.12.2019 influiva per Euro 1.824.580 mentre al 31.12.2020 per Euro 3.428.125

**Nella Voce Altri** sono ricompresi i crediti verso i Comuni di Finale Emilia e Campogalliano relativi all'accensione di 2 Mutui in capo ad Acer ma per conto di questi due Comuni i residui Crediti al 31.12.2020 ammontano rispettivamente ad Euro 1.446.926 per il Comune di Finale ed Euro 202.810 per il Comune di Campogalliano.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
depositi bancari e postali	2.062.146	1.511.307	- 550.839
danaro e valori in cassa	1.649	2.173	524
<b>Totale</b>	<b>2.063.795</b>	<b>1.513.480</b>	<b>- 550.315</b>

### Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

La parte principale dei Risconti è data come gli altri anni dalla quota relativa ai Premi Assicurativi annuali che vengono corrisposti in anticipo, come di consueto, la cui scadenza coincide con il mese di Novembre pertanto vi sono circa 11/12 dei premi complessivi da "riscontare" al 31/12.

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Rimborsi Assicurativi	9.207	0	-9.207
Cedole/Dividendi Titoli/Obbligaz	4.209	6.169	1.960
Compet. c/c Banche	2	28	26
<b>Totale Ratei Attivi</b>	<b>13.418</b>	<b>6.197</b>	<b>-7.221</b>
Polizze assicurative	225.281	219.030	-6.251
Anticipo postale/ legale	14.506	9.885	-4.621
Costi sistemi operativi	4.449	2.049	-2.400
Costi per servizi	7.086	2.266	-4.820
Altri	233	4.708	4.475
<b>Totale Risconti Attivi</b>	<b>251.555</b>	<b>237.938</b>	<b>-13.617</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>264.973</b>	<b>244.135</b>	<b>-20.838</b>

#### Patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Incrementi/ Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale di Dotazione	13.442.788	-	-	13.442.788
Riserva legale	742.211	-	-	742.211
Riserva straordinaria	148.106	50.697	-	198.803
Varie altre riserve	1	-	-	1
Utile (perdita) dell'esercizio	50.697	-	50.697	11.917
<b>Totale</b>	<b>14.383.803</b>	<b>-</b>	<b>11.917</b>	<b>14.395.720</b>

Le informazioni richieste dall'articolo 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
Capitale di Dotazione	13.442.788	B	13.442.788
Riserva Legale	742.211	A - B	742.211
Altre Riserve	198.803	A - B	198.803
<b>A'</b> Disp per Aumento di Capitale - <b>'B'</b> Disponibile per copertura perdite			

**Fondi per rischi e oneri**

I Fondi per Rischi ed Oneri accolgono accantonamenti non compresi tra quelli che costituiscono poste rettificative di elementi dell'attivo. La voce a Bilancio ammonta ad **Euro 280.000**, è stata costituita in fase di chiusura del Bilancio 2020, in un'ottica di prudenza, a fronte di rischi possibili inerenti l'andamento della gestione della società CambiaMO, si rimanda per un'analisi più dettagliata nella parte della Nota Integrativa relativa alle partecipazioni.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Per un'analisi dettagliata di questa voce si faccia riferimento a quanto esposto nella parte relativa alle partecipazioni in Società Collegate.

**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'articolo 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Fondo TFR Netto al 31.12.2019	Accantonamento 2020	Importo Rivalutazione	Imposta sostitutiva	Quote Erogate ai Dipendenti o Versate al F.do Previdai	Versamenti ad altri Fondi Integrativi	Fondo TFR Netto al 31.12.2020
2.056.550	176.498	27.498	-4.674	-594.028	-50.986	1.610.858

**Debiti**

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

Come già specificato, in base alle disposizioni la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai debiti iscritti nel bilancio dell'esercizio in quanto le variazioni dell'entità del valore non sarebbero state significative.

I debiti al 31.12.2020 ammontano ad **Euro 36.945.885** mentre al 31.12.2019 ammontavano ad Euro 36.692.652 e sono di seguito riepilogati:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
Debiti Verso Banche	1.762.038	1.658.916	-103.122
Debiti Verso Fornitori	2.712.216	3.438.781	726.565
Debiti Verso Imprese Collegate	15.765	23.784	8.019
Debiti Tributari	289.684	295.272	5.588
Debiti Verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale	124.841	112.036	-12.805
Altri Debiti	31.788.108	31.417.096	-371.012
<b>TOTALE</b>	<b>36.692.652</b>	<b>36.945.885</b>	<b>253.233</b>

I debiti verso Banche sono costituiti dai mutui di cui si è parlato nei crediti verso altri, trattasi quindi dei mutui in essere per conto dei Comuni di Finale Emilia e Campogalliano la cui rappresentazione a bilancio riporta la separata indicazione delle quote a breve e lungo.

Dettaglio altri debiti:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
Finanziamenti Legge 560/93	1.397.336	1.396.519	-817
Finanziamenti ex Legge 457/78 ed economie Acer	1.726.185	1.716.002	-10.183
Finanziamenti Legge 513/77	342.321	317.984	-24.337
<b>DEBITI PER GESTIONE SPECIALE</b>	<b>3.465.842</b>	<b>3.430.505</b>	<b>-35.337</b>
Finanziamenti DGR 1297/2015	755.557	1.616.473	860.916
Depositi Cauzionali	2.301.921	2.320.667	18.746
Debitori per Gestione Alloggi	1.073.045	1.225.218	152.173
Debiti a disposizione utilizzo a' sensi art. 36 L. 24/2001	16.941.929	16.369.227	-572.702
Rimborso assicurativo da Sisma	4.353.850	3.608.186	-745.664
Debiti Verso il Personale Dip. e Amm.ri per compensi	518.336	565.850	47.514
Debiti Diversi	2.377.628	2.280.970	-96.658
<b>TOTALE</b>	<b>31.788.108</b>	<b>31.417.096</b>	<b>-335.675</b>

I **Debiti per Gestione Speciale** rappresentano contributi in conto capitale disponibili per lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria. La parte utilizzata nel 2020 è relativa a reinvestimenti su lavori in corso di realizzazione per manutenzioni.

L'importo dei debiti per residui da concessioni è di Euro 16.369.227; 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 articolo 36 L.g.24/2001

#### Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Ass.ni/competenze e bolli	11.711	6.026	-5.685
Altri	4.070	1.458	-2.612
Interessi su depositi cauzionali	101.513	119.549	18.036
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>117.294</b>	<b>127.033</b>	<b>9.739</b>
Canoni alloggi	2.626	7.654	5.028
Canoni antenne	22.142	31.975	9.833
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>24.768</b>	<b>39.629</b>	<b>14.861</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>142.062</b>	<b>166.662</b>	<b>24.600</b>

## Altre informazioni

### Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'articolo 2427 n. 6-ter del Codice Civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

## Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico.

I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

## Valore della produzione

Un'analisi del Valore della Produzione dell'esercizio, comparata con l'esercizio precedente è riepilogata nella tabella che segue:



	2019	2020	Variazioni
Ricavi Canonici di locazione	11.485.956	11.688.052	202.096
Ricavi amministaz.stabili	660.105	697.379	37.274
Ricavi manutenzione stabili	0	1.991	1.991
Ricavi attività edilizia	539.147	1.025.266	486.119
Ricavi per concessioni	255.010	429.560	174.550
<b>Ricavi delle Vendite e Prestazioni</b>	<b>12.940.218</b>	<b>13.842.248</b>	<b>902.030</b>
Proventi per Canonici da Antenne	91.997	78.159	-13.838
Conto Energia scambio sul posto	20.276	23.569	3.293
Conto Termico - Caldaie	33.340	16.976	-16.364
Recuperi Spese Amministrative da Utenti	145.252	132.685	-12.567
Altri Ricavi	140.870	503.526	362.656
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>13.371.953</b>	<b>14.597.163</b>	<b>1.225.210</b>

I ricavi da attività edilizia sono aumentati a seguito della realizzazione e conclusione di molteplici progetti di manutenzione sugli immobili gestiti.

I Canonici di locazione possono essere analizzati per provenienza come da tabella seguente:

	2019	2020	Variazioni
Canonici all. ACER	1.920.965	2.014.083	93.118
Canonici all. costruiti contrib.stato	295.026	93.349	-201.677
Canonici negozi, autorim, locali	273.379	243.550	-29.829
Canonici all. e aut. in concessione	8.996.586	9.337.070	340.484
<b>Totale Ricavi da Canonici di Locazione</b>	<b>11.485.956</b>	<b>11.688.052</b>	<b>202.096</b>

## Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Variazioni</b>
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	29.053	19.087	-9.966
Costi per servizi	8.245.193	8.639.925	394.732
Costi per godimento di beni di terzi	0	7.647	7.647
Costi per il personale	4.181.871	4.195.814	13.943
Ammortamenti e svalutazioni	579.129	441.771	-137.358
Accantonamenti per rischi	0	280.000	280.000
Oneri diversi di gestione	666.557	989.247	322.690
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>13.701.803</b>	<b>14.573.491</b>	<b>871.688</b>

<b>costi per servizi</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Variazioni</b>
Costi generali	677.997	716.457	38.460
Amm.ne stabili	337.529	395.707	58.178
Manut. Stabili	5.276.283	5.791.570	515.287
Costi per int. edilizi	253.758	170.821	-82.937
Costi per concessioni	1.699.626	1.565.370	-134.256
<b>TOTALE</b>	<b>8.245.193</b>	<b>8.639.925</b>	<b>394.732</b>

Nella voce Oneri diversi di gestione le principali componenti sono le seguenti:

<b>Oneri Diversi di Gestione</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Variazioni</b>
Bollo e registro	211.769	473.372	261.603
Iva indetraibile	29.078	10.016	-19.062
Imu/Tasi/Tari	235.064	277.289	42.225
Altre imposte	14.899	63.456	48.557
Contributi associativi	27.270	22.727	-4.543
Spese diverse	1.015	1.520	505
Costi fotovoltaico	2.148	1.708	-440
Sanzioni su imp e tasse	2.787	1.166	-1.621
Altri	142.527	137.993	-4.534
<b>TOTALE</b>	<b>666.557</b>	<b>989.247</b>	<b>322.690</b>

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

### **Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

---

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti.

## Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

RENDICONTO FINANZIARIO METODO INDIRETTO					
		2020		2019	
<b>A</b>	<b>Disponibilità liquide all'inizio del Periodo</b>		<b>2.063.795</b>		<b>4.890.777</b>
	<b>Flusso monetario da gestione reddituale</b>				
	<b>Utile d'esercizio</b>		<b>11.917</b>		<b>50.697</b>
	Ammortamenti immobili immateriali		8.629		25.786
	Ammortamenti immobili materiali		393.141		353.343
	<b>Variazione TFR (acc.to - utilizzo)</b>	-	<b>445.692</b>		-4.832
	accantonamento/utilizzo fondi netti		274.418		200.000
	Decremento/(incremento) crediti clienti	-	<b>583.156</b>		-116.384
	Decremento/(incremento) crediti altri	-	<b>664.281</b>		-318.530
	Decremento/(incremento) ratei e risc att		20.838		-4.380
	Incremento/(decremento) fornitori		<b>726.565</b>		1.348.653
	Incremento/(decremento) gest speciale		-		-
	Incremento/(decremento) debiti altri	-	<b>472.147</b>		-999.863
	Costi non monetari sopravvenienze		-		-
	Incremento/(decremento) ratei e risc pass		24.600		12.126
<b>B</b>	<b>Totale flusso da gestione reddituale</b>	-	<b>705.168</b>		<b>546.616</b>
	<b>Flusso monetario da attività di investimento</b>				
	(Investimenti) netti da imm.immateriali	-	2.860		-4.414
	(Investimenti) netti da imm.materiali	-	462.026		-1.959.911
	(Investimenti) netti da imm.finanziarie		619.739		-1.410.597
	(Partecipazioni in altre imprese)		-		1.324
<b>C</b>	<b>Totale flusso da investimenti</b>		<b>154.853</b>		<b>-3.373.598</b>
	<b>Flusso monetario da attività di finanziamento</b>				
	Incremento (decremento) debiti finanziari		-		-
	Variazione patrimonio di dotazione		-		-
<b>D</b>	<b>Totale flusso da finanziamenti</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>E</b>	<b>Totale flusso monetario netto del periodo</b>	-	<b>550.315</b>		<b>-2.826.982</b>
<b>F</b>	<b>Disponibilità liquide alla fine del Periodo</b>		<b>1.513.480</b>		<b>2.063.795</b>

## Nota integrativa, altre informazioni

### Informazioni ex articolo 1, comma 125 della legge 4 agosto 2017 n.124

In relazione al disposto di cui all'articolo 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 2020 le somme di seguito indicate:

#### Ente erogatore

**AESS** per vendita certificati bianchi: Euro 5.120

**GSE** per vendita da fotovoltaico, per contributi per sostituzione caldaie: Euro 205.181

**REGIONE EMILIA ROMAGNA** per contributi a fronte di lavorazioni per i Comuni della Provincia di Modena dietro loro delega: Euro 3.002.462

**REGIONE EMILIA ROMAGNA** per contributi a fronte di interventi per sisma 2012: Euro 1.267.342

**REGIONE EMILIA ROMAGNA** per contributi per gestione alloggi da privati per sisma ord.25 e 26 anno 2012: Euro 486.536

#### Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria:

Qualifica e n. dipendenti al 31-12-2020	n. totale	donne	uomini
Dirigenti contratto Federmanager	4	2	2
<b>Dipendenti contratto Federcasa</b>			
Area Quadri	3	1	2
Area A	27	12	15
Area B	29	16	13
Area C	3	2	1
<b>TOTALE</b>	<b>66</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
Di cui part time	7	6	1

## **Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi a amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto**

<b>Compensi</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Variazioni</b>
Amministratori	72.893	71.635	-1.258
Sindaci	25.074	25.933	859
Società di Revisione	9.500	9.500	0
<b>TOTALE</b>	<b>107.467</b>	<b>107.068</b>	<b>-399</b>

Ai sensi del punto 16) dell'art. 2427 del Codice Civile si informa che nell'esercizio in commento non risultano concesse anticipazioni e crediti ed impegni assunti per gli amministratori e i sindaci.

Si segnala che la voce relativa al compenso spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione è comprensiva, oltre che delle retribuzioni erogate o da erogare, dei relativi contributi, e indennità cariche elettive.

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

In questo punto si riportano gli importi relativi alle operazioni realizzate con la Società Collegata CambiaMO S.p.A.

<b>Crediti Finanziari</b>	<b>Crediti Commerciali</b>	<b>Debiti Commerciali</b>	<b>Ricavi</b>
120.000,00	51.476,00	42.130,00	113.368,00

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

Per le informazioni relative a questa sezione si fa rinvio a quanto riportato nella relazione sulla gestione

## Nota Integrativa Conclusioni

Signore e Signori Componenti della Conferenza degli Enti,

Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2020 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Si propone di destinare il Risultato dell'esercizio pari ad **Euro 11.917** alla Voce Altre Riserve.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Modena, 30 Aprile 2021

Il Consiglio di Amministrazione

*Dott. Andrea Casagrande*

Presidente

*Ing. Elisa Abati*

Consigliere

*Arch. Gaetano Venturelli*

Consigliere

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI MODENA

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL  
BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2020

**A) Relazione sulla revisione del bilancio d'esercizio.**

Giudizio.

Abbiamo preso in esame il bilancio dell'esercizio 2020 dell'Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Modena, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario, dalla nota integrativa, nonché dalla relazione sulla gestione redatti dall'organo amministrativo dell'Ente.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data 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).

Elementi alla base del giudizio.

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Ci siamo avvalsi, per tale attività, della collaborazione della società di revisione BDO Italia SpA.

Il Bilancio è stato sottoposto anche alla revisione e certificazione volontaria da parte della società BDO Italia SpA la quale ha rilasciato il proprio giudizio positivo, senza rilievi, in data 3 giugno 2021.

Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio dei Revisori per il bilancio d'esercizio.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in



conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Il Collegio dei Revisori ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa di bilancio.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una Relazione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione individui sempre un errore significativo, qualora esistente.

Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio. Nell'ambito della revisione contabile svolta, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari: Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

L'attività di revisione contabile svolta è stata finalizzata anche ad esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'Ente al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa *alle norme di legge, nonché a rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.*

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'Ente al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'Ente e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, il Collegio dei Revisori non ha nulla da riportare.

**B) Relazione sull'attività di vigilanza.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 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.

Attività di Vigilanza

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e della Conferenza degli Enti e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'Ente.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, in particolare sul perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 anche nei primi mesi dell'esercizio 2021 e sui fattori di rischio e i piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

L'Ente ha operato nel 2020 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.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, sia in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale da Covid-19 che in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità, anche tramite la raccolta d'informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio dei Revisori pareri previsti dalla legge.

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.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

#### Osservazioni in ordine al Bilancio di Esercizio.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge. I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

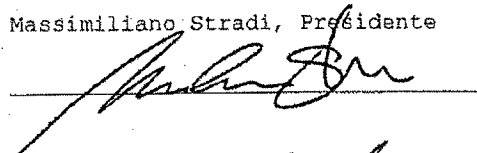
Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del Bilancio.

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Collegio dei Revisori esprime parere favorevole all'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2020, così come redatto dagli amministratori.

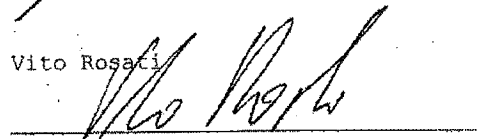
Il Collegio dei Revisori concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Modena, li 4 giugno 2021

Massimiliano Stradi, Presidente



Vito Rosati



Silvia Migliozzi

