



BILANCIO CONSUNTIVO 2016



**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 Marina Bai
componente

Direttore Generale
Dott. Nadia Paltrinieri

Dirigente Finanziario
rag. Margherita Brigo

Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 27 del 26/04/2017 ha approvato la proposta del bilancio consuntivo 2016 da sottoporre alla Conferenza degli Enti.

INDICE

- Relazione sulla gestione a cura del Consiglio di Amministrazione pag. 1
- Nota Integrativa pag. 32
- Stato Patrimoniale pag. 51
- Conto Economico pag. 53
- Rendiconto Finanziario pag.54
- Relazione del Collegio dei Revisori pag. 56

Bilancio Consuntivo 2016

Relazione sulla gestione

PREMESSA

Nel predisporre il bilancio preventivo 2016 indicavamo, nella premessa, alcuni temi più generali su cui concentrare l'attenzione al fine di fornire spunti di riflessione che favorissero un rilancio delle politiche abitative nel nostro Paese tenendo conto del perdurare della crisi economico a e sociale.

Trascorso il 2016 possiamo affermare che molti dei temi indicati si ripresentano, purtroppo, con identiche caratteristiche per cui permane uno stato di incertezza sul futuro delle politiche abitative e su come affrontare il problema del Disagio Abitativo. In particolare:

- **Riassetto istituzionale:** l'esito del Referendum del 4 dicembre 2106 ha lasciato immutato il quadro di riferimento istituzionale che mantiene quindi gli elementi di criticità che avevamo indicato anche nella relazione al Preventivo 2017. Le politiche abitative riferite all'ERP restano in capo alle Regioni mentre le nuove Province previste dalla legge 56/2014 non hanno più competenza in materia; nel contempo i nostri Comuni rimangono titolari delle funzioni e dei compiti attribuiti dall'art.65 della legge Regionale 30 luglio 2015 n.2015. A livello territoriale si è concluso il processo di adesione di quasi tutti i Comuni alle Unioni, ma permane tra le varie Unioni un approccio diverso in materia di politiche abitative ed in particolare per quello che riguarda l'ERP o gli Uffici casa. Va quindi sottolineato ancora una volta che viviamo un periodo di incertezza sia per quanto riguarda l'individuazione dei livelli istituzionali in cui si coordinano e si decidono le politiche territoriali sul tema abitativo, sia a livello "gestionale" per la quantità di soggetti che intervengono nelle varie fasi.
- **Risorse economiche destinate all'ERP:** nel 2016 Acer Modena ha realizzato e sta concludendo tutti gli interventi di manutenzione già finanziati a livello nazionale dal cosiddetto Piano Casa e destinati dalla Regione alla nostra provincia, circa 760.000 euro per gli interventi previsti dalla lettera A), e sono poi stati ammessi 27 interventi per un valore complessivo di € € 4.418.639,26 di cui € 3.031.794,22 di contributo ed € 1.386.845,04 di integrazione da parte delle Amministrazioni. La stessa Delibera ha approvato anche una lista di interventi di riserva per i quali è previsto un contributo di € 2.331.834,62 senza integrazioni da parte dei Comuni. Con la D.G.R. 299/2016 e 1405/2016 la RER ha stanziato i finanziamenti relativi ai primi interventi della lista principale nei comuni di Mirandola, Ravarino, Fiorano, Pavullo e Modena per un valore complessivo di €1.779.652,51. Terminato l'utilizzo di questi fondi si concluderà questa fase che, dopo molti anni, aveva visto uno stanziamento nazionale sull'ERP. Ad oggi, né a livello statale né a livello regionale, è stato previsto di investire sull'ERP sia per quanto riguarda la manutenzione ed il recupero del patrimonio esistente sia per incrementare il patrimonio a disposizione (nuove costruzioni o acquisto di alloggi già costruiti). Solo alcuni Comuni, utilizzando risorse proprie o canali di finanziamento non direttamente collegabili al tema ERP, sono in grado di investire incrementando il patrimonio. *Per l'ennesima volta occorre quindi sottolineare come sia necessario un rinnovato impegno dello Stato volto a ripristinare un flusso di finanziamenti certi e costanti, in parte anche provenienti dalla fiscalità generale, che consenta di attuare un piano che faccia uscire in tempi brevi il Paese dalla emergenza abitativa e ricollochi la politica della casa e della Edilizia Residenziale Pubblica in una costante, normale e programmabile gestione.* Discorso a parte va fatto sulla gestione degli interventi post sisma che ha riguardato il nostro territorio impegnando i Comuni e la nostra Azienda nell'opera di

ricostruzione, che ha permesso di aumentare il patrimonio esistente (acquisto di immobili finanziato dalla Regione) e di riqualificarlo con demolizioni e ricostruzioni ed interventi di recupero molto consistenti.

- **Ridefinizione dei criteri di calcolo dei canoni di locazione e dei parametri reddituali per l'accesso, la permanenza e la decadenza dei nuclei familiari, applicazione nuova ISEE:** a giugno 2016 una delibera Regionale, la n.894 ha ridefinito i requisiti di reddito per la permanenza nell'ERP ai fini di salvaguardare il principio che l'alloggio popolare è e deve essere un aiuto temporaneo in una fase di difficoltà del nucleo, che una volta raggiunto un certo reddito deve lasciare l'alloggio ad altri aventi i necessari requisiti ERP. Ciò ha determinato la individuazione di 135 nuclei a livello provinciale e contestualmente con i Comuni la ricerca di una regolamentazione guidata delle decadenze fino alla redazione condivisa nell'ambito del Tavolo provinciale di coordinamento dei passaggi necessari tra quelli consentiti dalla normativa. Nel corso del 2016 si è lavorato poi con grande intensità alla ricerca dei parametri idonei a mantenere le entrate necessarie alla gestione e manutenzione dell'ERP tra quelli individuati dai nuovi criteri definiti sempre nella delibera regionale n.894. Come Acer Modena abbiamo dato il nostro contributo sia all'interno del Coordinamento regionale (di cui abbiamo assunto la responsabilità), che in rapporto con il Tavolo Territoriale per le politiche abitative e con l'Assessorato Regionale. Abbiamo effettuato 33 "simulazioni" generali (da moltiplicare per ogni singolo comune) per cercare di fornire ai livelli istituzionali competenti tutti i dati utili alla definizione di criteri che permettessero di raggiungere gli obiettivi indicati. Non è stato un lavoro facile ma ha portato alla modifica della prima delibera regionale che fissava al 1 gennaio 2017 l'applicazione dei nuovi criteri, convenendo di spostare questo termine al 1 luglio per permettere di individuare gli aggiustamenti che si rendevano necessari per ovviare agli squilibri territoriali che si erano evidenziati grazie alle simulazioni prodotte. Questo ha comportato una ulteriore fase di approfondimento e di ulteriori "simulazioni" che hanno portato, proprio nelle settimane precedenti a questa Conferenza, alla individuazione condivisa degli elementi correttivi da apportare alla normativa. Una volta pubblicata la nuova delibera regionale, che nella bozza prevede un ulteriore slittamento al 1 ottobre della entrata in vigore dei criteri, integrati con il lavoro di questi mesi, saremo in grado di verificare puntualmente, a livello di ogni Unione e dei singoli Comuni, gli effetti che si produrranno e di fornire gli elementi di conoscenza necessari ad assumere le versioni definitive dei regolamenti di UNIONI/Comuni. Ad una prima, non definitiva, valutazione, l'applicazione dei criteri integrati potrebbe comportare un aumento contenuto del canone medio, ma in grado di recuperare un minimo di disponibilità di risorse per i Comuni da destinare alla manutenzione degli alloggi. Come riportato più analiticamente nel successivo capitolo nel 2016 abbiamo infatti assistito ad una ulteriore diminuzione di entrate da canoni conseguente alla applicazione delle nuove ISEE da 138 euro/mese a 133. Se a questi dati aggiungiamo che nel turnover che si viene a delineare i nuovi assegnatari presentano situazioni reddituali più compromesse rispetto a coloro che escono, appare evidente che una revisione equilibrata dei criteri di calcolo e delle regole di accesso all'ERP e di permanenza si rende necessaria per permettere una reggibilità del sistema (in particolare per quanto riguarda le manutenzioni) che, vista la assenza di interventi finanziari a livello nazionale e regionale, potrebbe essere compromessa nel giro di pochi anni.

All'interno di questo quadro di riferimento, la cui complessità appare evidente, riteniamo di avere mantenuto la capacità di gestire al meglio la nostra Azienda, potendo contare sulla professionalità e sulla consapevolezza del nostro gruppo dirigente e dei nostri dipendenti di far parte di un ente che deve sforzarsi in ogni momento di migliorare i servizi che dobbiamo offrire alle Istituzioni ed agli assegnatari.

Chiudere in attivo il bilancio consuntivo (euro 26.447) rappresenta, a nostro giudizio conferma la solidità della nostra Azienda anche se, come viene illustrato nelle parti successive della relazione, la gestione ERP in senso stretto non avrebbe permesso di raggiungere questo risultato.

Il consuntivo che sottoponiamo alla approvazione delle Conferenza degli Enti si sforza con l'**esposizione dei numeri**, di fornire una lettura delle attività che la nostra Azienda pone in essere, in base all'Accordo Quadro definito nel 2103 ed alle specifiche Convenzioni con i vari EE.LL, che favorisca la più approfondita conoscenza del lavoro che viene svolto.

Da segnalare che da luglio 2016 in virtù di una modifica nel contratto di servizio con SGP del Comune di Sassuolo, ACER mantiene la gestione amministrativa degli assegnatari mentre la manutenzione degli alloggi è in capo alla stessa SGP.

Nel prosieguo del rapporto sono riportati i risultati dell'attività di ACER su alcuni ambiti di intervento che dimostrano la volontà della nostra Azienda di fornire servizi sempre più aderenti alle richieste degli EE.LL. e alle mutate esigenze dei nostri assegnatari. Ci si riferisce, per esempio, alla capacità di spesa per interventi di manutenzione con fondi provenienti da finanziamenti straordinari, al sistema della accoglienza e dell'ascolto, agli interventi per la riqualificazione energetica nel patrimonio con recupero di risorse dagli incentivi di settore, al ruolo di supporto, per i Comuni per le funzioni di Agenzia Casa.

ACER elaborerà nelle prossime settimane la terza versione del **Bilancio di Sostenibilità** che permette di far meglio comprendere gli effetti sociali ed economici che l'attività svolta produce e ne darà pubblica illustrazione nell'ambito di una iniziativa prevista per l'autunno.

Il presente bilancio è presentato nei termini di legge, di statuto e del regolamento di contabilità, unitamente alle relazioni tecnico-amministrativa e del Collegio dei Sindaci Revisori e dotato di certificazione specifica.

ACER Modena è certificata Iso 9001-2000 dal 2002 ottenendo un attestato dalla società accreditata sempre su livelli alti; poiché l'azienda tende al periodico miglioramento qualitativo dei servizi forniti in armonia con le vigenti leggi in materia di appalti pubblici e dei regolamenti comunali per la gestione del patrimonio pubblico abitativo ha avviato un percorso di studio ed approfondimento della organizzazione e della struttura aziendale che ha portato ad ottenere nella primavera 2017 per l'anno 2016 la certificazione ISO 9001 -2015.

Di seguito i risultati economici della gestione complessiva di patrimonio di proprietà dei Comuni e patrimonio di proprietà ACER.

Gli introiti fatturati per canoni su alloggi propri, dei Comuni e di altri Enti gestiti con contratti di convenzione e di concessione nel 2016 in numero complessivo di **7.046** sono stati **11.061.026** mentre il valore della produzione nel conto economico è di € 11.976,422 mentre i costi di produzione si attestano in € 12.203.645, i proventi e oneri finanziari ammontano a € 417.404, la sezione proventi e oneri straordinari è stata eliminata come previsto dai nuovi OIC in vigore dall'esercizio contabile 2016, le imposte sul reddito di esercizio sono pari a € 163.734.

A chiusura della gestione 2016 l'utile dell'azienda risulta di Euro 26.447 e deriva dalla gestione sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi).

Il residuo attivo a credito dei Comuni per la gestione dei contratti di concessione è stato nell'anno 2016 di **Euro 1.999.963** mentre quello dei 3 Comuni in convenzione è pari a **Euro 254.204**: complessivamente quindi pari a **Euro 2.254.167**.

La gestione riguarda alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), alloggi pubblici destinati ad edilizia sociale (ERS), alloggi di proprietà privata in gestione con Agenzia Casa (Affitto Casa Garantito – Alloggi in garanzia) per conto di Comuni ed alloggi di proprietà privata messi a disposizione per nuclei terremotati (Ordinanze Commissario Regionale) nonché autorimesse e negozi per un complessivo di oltre 7500 unità immobiliari

2016 Patrimonio in gestione ad ACER

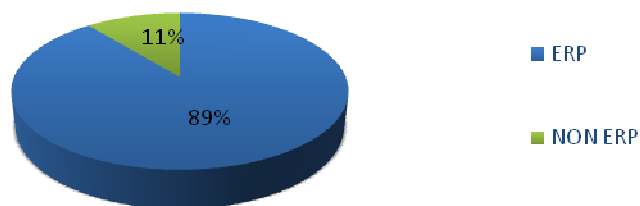


Figura 1 Alloggi in gestione ad ACER n. 7046 di cui 6282 ERP e 764 non ERP

2016 Fabbricati

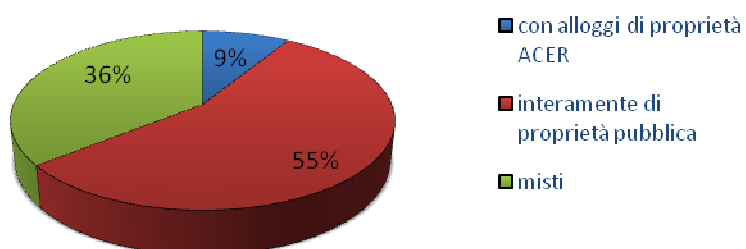


Figura 2 Fabbricati con alloggi in gestione ad ACER n. 799 di cui 70 con alloggi di proprietà Acer e 443 interamente di proprietà pubblica

2016 Proprietà ERP

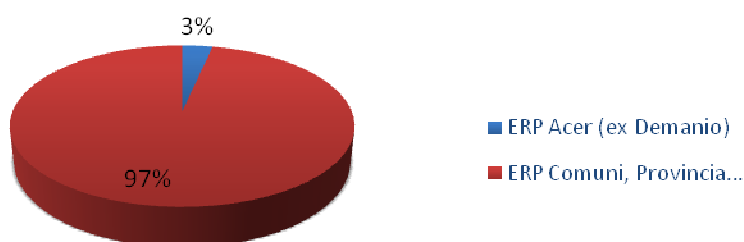


Figura 3 Alloggi ERP in gestione n. 6282 di cui 214 di proprietà Acer e 6068 di proprietà di Comuni, Provincia...

2016 Proprietà non ERP

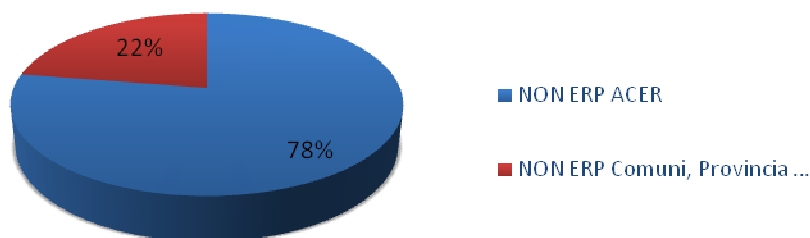


Figura 4 Alloggi NON ERP in gestione ad Acer n. 764 di cui 631 di proprietà Acer e 133 di proprietà di Comuni, Provincia .

Altre unità immobiliari di proprietà ACER in gestione	
Autorimesse n. 555 di cui con contratti attivi	265
Negozi 28 di cui con contratti attivi	23

Altri alloggi gestiti	
Alloggi con contratti di Agenzia casa per conto (Alloggi in Garanzia)	27
Alloggi con contratti di Affitto casa Garantito per conto	63
Contratti attivi con Ord.26/2014 per territorio con sisma 2012	272
Totale	362

BILANCIO IN SINTESI

Anno	2016
Valore della produzione in €	11.976.422
Costo della produzione in €	12.203.645
Proventi e oneri finanziari in €	417.404
Imposte sul reddito di esercizio in €	163.734
Utile di azienda in €	26.447

ACER gestisce il patrimonio proprio e altrui quest'ultimo tramite contratti di convenzione o concessione. ; gli alloggi gestiti per conto degli Enti terzi rappresentano l'80% dell'intero patrimonio gestito.

Relativamente ai canoni fatturati per complessivi €. 11.061.026 sono €. 8.940.669 che si riferiscono alla gestione per i Comuni e rappresentano 81%

I compensi corrisposti ad Acer per la gestione sono stati di €. 3.011.338 che corrispondono ad un 33,68% delle entrate fatturate, il rimanente 66,32 è stato utilizzato per l'0,82 % a coperture di Iva, registro e bollo sulle convenzioni, il 40,28% a copertura di costi per pronto intervento e manutenzione del patrimonio e per il rimanente 25,22% a disposizione degli Enti per le disposizioni dell'art.36 Lg.24/2001

Si sottolinea il fatto che una progressiva e continua riduzione dei canoni ERP che nel 2016, anno in cui sono state utilizzate per il calcolo le ISEE di cui alla recente normativa di settore, è passato da €. 138,5 del 2015 (ma nel 2013 era € 141,09) a €. 133,2 alloggio/mese comporta una maggiore incidenza percentuale del

compenso Acer che è stabile nel valore di €. 43 alloggio/mese e un sempre maggior impoverimento di risorse residue da destinare all'Erp.

RIEPILOGATIVO ALLOGGI IN GESTIONE 2016 concessioni/convenzioni

ricavi

Risorse ERP da canoni **8.940.669**

costi

compenso attività ACER -3.011.338 33,68%

costi inerenti la proprietà

imposte dir e indirette x convenzioni- iva/bollo/registro -73.657 0,82%

risorse da destinare ad interventi nell'erp 5.855.674 65,50%

risorse utilizzate per manutenzione -3.601.507 40,28%

risorse residue gestione 2016 2.254.167 25,22%

ulteriori utilizzi fondi residui anni precedenti -2.111.665

saldo gestioni concessioni anni precedenti 6.909.278

Residuo canoni a disposizione al 31/12/2016 **7.051.780**

Derivanti da concessioni 6.749.159

Per convenzioni 302.621

Nel valore della produzione per un complessivo di €. **11.976.422** troviamo principalmente canoni di locazione per alloggi gestiti in proprio e con contratti di concessione oltre ad altri ricavi che derivano dall'amministrazione e manutenzione degli stabili quali rimborsi per gestioni condominiali, contratti, legali, manutentivi di competenza degli inquilini nonché compensi per l'attività tecnica e recuperi diversi per gestioni extra Erp.

Tra i costi della produzione di €. **12.203.645** invece troviamo costi per materie prime, costi per i servizi svolti da Acer tra cui costi generali, di amministrazione e manutenzione stabili propri e in gestione per concessioni e per l'attività edilizia, costi di personale, ammortamenti e oneri diversi di gestione

La gestione caratteristica chiude con un risultato di €. **- 227.223**

La sezione finanziaria ha un valore di €. **417.404** e deriva da proventi e oneri finanziari sul capitale immobilizzato

Le imposte d'esercizio sono pari a €. **163.734**.

I proventi finanziari coprono il disavanzo della gestione caratteristica e le imposte e permettono di mantenere un utile di €. **26.447**

Infatti se si fa riferimento alle spese di funzionamento relative alla sola attività di gestione per i rapporti di concessione/convenzione ERP e/o ERS considerando che questi rappresentano l'80% del patrimonio gestito risulta che le spese generali diventano di € 748.551; le spese di personale (tolti gli 8 tecnici della progettazione edilizia e 3 funzionari addetti alle attività complementari) attribuite alla gestione sono relative a 50 persone e sono € 2.418.980; il compenso di ACER è € 3.011.338 . Se a questo importo si sottraggono

gli altri due importi di spesa si ottiene una perdita di € - 156.193 che risulta ancora coperta dal rendimento finanziario suddetto.

ATTIVITA' DI ACER

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

Indice

Interventi Edili effettuati

Gestioni Condominiali

I Residenti nell'ERP

Accessibilità ai Servizi

Esiti Customer Satisfaction Utenti

La Mediazione

Contratti

Canoni

Attività di Recupero Crediti

Attività di Controllo Mantenimento Requisiti per L'ERP

Gestione del Patrimonio Immobiliare

Gestione delle Manutenzioni

Attività Complementari

L'Azienda ACER

INTERVENTI EDILI EFFETTUATI

Per le manutenzioni l'attività di ACER 2016 e di conseguenza la capacità di spesa complessiva comprendente diverse voci, come riportato nella sottostante tabella, vale € 11.597.065.

Manutenzioni realizzate con entrate canoni accantonati e da finanziamenti regionali (sisma)in confronto con i 4 anni precedenti

Speso per interventi di manutenzione in €	2012	2013	2014	2015	2016
manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	4.488.070	4.657.934	3.336.043	2.480.049	3.047.191
manut. straordinaria impegni di anni precedenti	436.742	320.459	565.120	328.417	509.886
manutenzione straordinaria anno corrente	114.685	627.807	746.536	443.530	554.317
Totale	5.039.497	5.606.200	4.647.699	3.251.996	4.111.394

Interventi per ripristino con fondi sisma 2012	700.822,42	1.855.835	1.029.668	2.054.920	2.164.020
Manutenzione patrimonio di proprietà ACER	959.717	875.565	832.564	615.985	572.763
Totale	6.700.096	8.337.600	6.509.931	5.922.901	6.848.177

Finanziamenti statali e regionali utilizzati da Acer per interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione

Finanziamenti	2016
Lg.5313/77	543.615
D.R.501/03	89.230
D.R. 344/10	14.000
D.R.1571/14	331.533
D.R.1297/15	291.961
Totale utilizzo	1.270.339

PROGETTAZIONE E APPALTI

Nell'anno sono stati completati i lavori per i 19 alloggi di via Dello Zodiaco di proprietà della Provincia, non assegnati in attesa della realizzazione delle urbanizzazioni; è stato completato il cantiere per un edificio a destinazione ERS di 15 alloggi di proprietà di ACER a Mirandola, non assegnato nell'anno per pratiche amministrative in corso. Si è progredito con la progettazione degli edifici lesionati dal Sisma 2012 e sono state esperite le sotto riportate gare pubbliche.

E' proseguito l'impegno di progettazione per le diverse funzioni di CambiaMo.

	Data verbale conclusivo	Oggetto	Importo lordo
1	04.02.2016	Manutenzione 40 alloggi Acer	450.000
2	16.06.2016	Manutenzione 100 alloggi	450.000
3	28.04.2016	Cambiamo Galleria	442.669
4	21.12.2015	Modena Urbanizzazione rotatoria via dello Zodiaco	592.334
5	28.06.2016	Castelfranco Demolizione Piumazzo	102.000
6	14.01.2016	Rovereto di Modena sisma	328.875
7	13.10.2016	Manutenzione Accordo Quadro gestione	15.200.000

L'importo dei lavori a base appalto espletati nel 2016 ammonta a euro **17.565.8774**.

L'importo di cui sopra è dominato dal contratto quadriennale, di cui alla sopraprecisata tabella punto 7, relativa all'accordo quadro. In tal senso, valutando l'insieme delle opere appaltate con riferimento all'anno

2016, senza tener conto degli effetti dell'accordo quadro nel quadriennio, **l'importo appaltato nel 2016 ammonta ad euro 6.165.877,41.**

GESTIONI CONDOMINIALI

Accoglie le attività connesse all'approvvigionamento di servizi e beni per il corretto funzionamento degli immobili.

	2016
totale fabbricati con almeno un alloggio in gestione di cui:	799
fabbricati con solo alloggi di proprietà dei comuni	368
fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio)	70
fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	81
numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	1265
fabbricati con supporto ACER alle autogestioni convenzionate	4
fabbricati con autogestioni autonome	143
condomini o fabbricati in gestione da terzi (amministratori privati)	468
condomini o fabbricato in fase di verifica sulla gestione in essere o in ristrutturazione	53
fabbricati che non necessitano di amministrazione condominiale	22
bilanci condominiali esterni verificati da ACER	555
assemblee di condominio seguite direttamente da personale ACER	172

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

Prosegue altresì il programma per la gestione diretta dei fabbricati cresciuta a 1276 alloggi ERP (+60 rispetto lo scorso anno) .

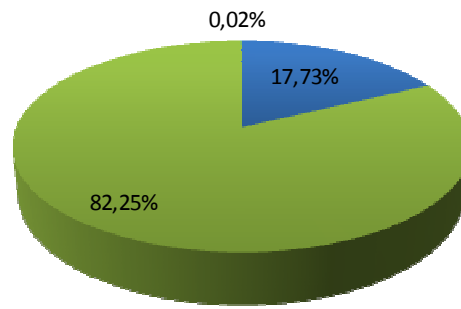
Sosel	2016	
Pratiche di ripartizione spese dove c'è riscaldamento centralizzato gestito da Sosel	123	€ 25.320

I RESIDENTI NELL'ERP

Riguarda le attività di verifica delle caratteristiche degli assegnatari, quelle di supporto/assistenza ai conduttori, di verifica sul corretto uso degli immobili, di accoglimento delle richieste dei conduttori (convivenze, coabitazioni ecc...).

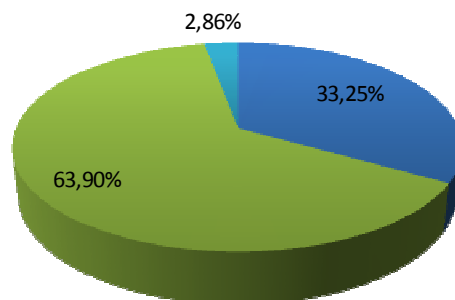
Analisi composizione utenza ERP per 14.345 inquilini suddivisi in % per nazionalità:

Nazionalità intestatari nuclei ERP al 31/12/2016



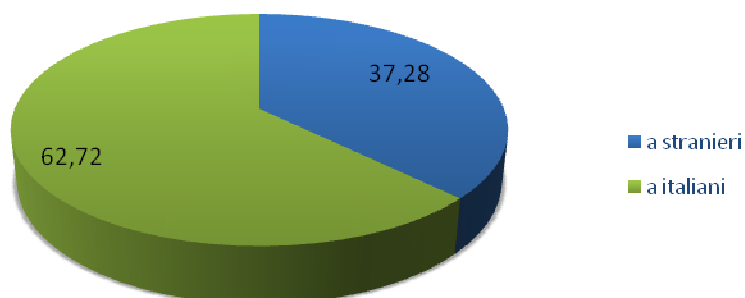
■ Cittadinanza NON italiana ■ Cittadinanza italiana ■ Cittadinanza non nota

Nazionalità inquilini ERP al 31/12/2016



■ Cittadinanza NON italiana ■ Cittadinanza italiana ■ Cittadinanza non nota

% nuove assegnazioni ERP nel 2016



Pratiche regolarizzazione Art.27 L.R-24/01 (subentro, ospitalità e coabitazione)

Anno	2016
Complessive istruite avviate nell'anno	171
Con esito positivo avviate nell'anno di cui:	156
accrescimento naturale	48
coabitazione temporanea con esito positivo	63
convivenze finalizzate all'ampliamento con esito positivo	45

Permessi di soggiorno	2016
Richieste permessi di soggiorno di cui:	110
Stranieri titolari risultati ora con cittadinanza italiana	30
Pratiche di ricongiungimento per stranieri	33

Gli anziani ultra 65enni rappresentano	21.85 %
--	---------

Analisi composizione utenza per professionalità in %	2016
Pensionati	23,14 %
Dipendenti e assimilati	19,67 %
Minori – studenti	25,44 %
Disoccupati – cassaintegrati	18,19 %
Professionisti e autonomi	0,85 %
Casalinghe	9,06 %
Altro	3,65 %

Per il 2016, il numero degli utenti per i quali è disponibile il dato sulla professione è 13774

ACCESSIBILITÀ AI SERVIZI

Numero utenti che si sono rivolti all'URP di Modena: la rilevazione nel 2016 risulta sottostimata per effetto di un malfunzionamento del dispositivo salva code poi sostituito.

Sono inoltre stati attivi 6 sportelli territoriali (Carpi, Mirandola, Castelfranco/Nonantola, Vignola, Sassuolo, Pavullo); di seguito le presenze rilevate.

Accessi agli sportelli URP della sede:	2016
Contratti	1436
Manutenzione	1373
Condomini	662
Canone	2341
Legale	1226
Presenze sportelli decentrati	2149
Totale presenze	9.187

Accessi agli sportelli decentrati	2016
Castelfranco Emilia (quindicinale)	213
Nonantola (quindicinale)	80
Sassuolo	422
Vignola	225
Mirandola	386
Carpi	480
Pavullo	132
Affitto casa garantito Unione Terre d'Argine	211
Progetto speciale Fiorano Modenese: accessi	525

Le segnalazioni da parte di inquilini vengono raccolte sia tramite accesso diretto allo sportello, che per contatto telefonico o per lettera scritta o e-mail; esse vengono esaminate, protocollate e distribuite per competenza agli uffici;

Lettere di richiamo al rispetto dei regolamenti condominiali	244
--	-----

ESITI CUSTOMER SATISFACTION UTENTI

Le valutazioni compiute sui risultati della customer satisfaction compiuta nel 2016 in osservanza ai requisiti necessari per ottenere e mantenere la certificazione di Qualità ISO)9001-2015 confermano un buon giudizio (80%) sull'attività svolta dall'azienda a diversi livelli e consentono di individuare precise aree di miglioramento sulle quale poter attivare programmi di intervento. La Customer inquilini fatta da Ervet per il 14° anno rileva una inversione di tendenza nei confronti del giudizio sulla manutenzione e pronto intervento alla presenza degli inquilini essendosi confermato con giudizio positivo per quegli utenti che hanno risposto mentre gli altri (circa il 50%) dichiarano di non averne mai avuto bisogno, così aumenta il giudizio sulla qualità dell'alloggio ricevuto: ma si rileva invece la necessità da parte degli inquilini di vedere maggior chiarezza nelle rendicontazioni condominiali e maggiore incisività per migliorare la cura degli spazi comuni,

per la prima coinvolgendo gli amministratori, per lo più privati, per la seconda potenziando la presenza dei mediatori sociali sui condomini.

	2016
Campione n. intervistati	150
Risposte valide	72,4%
Mancate risposte	27,6%
Utenti soddisfatti	80,3%
Utenti insoddisfatti	19,7%

Aspetti valutati	Qualità percepita con voto (da 1 a 10)
Qualità alloggio	7,94
Accessibilità alloggio	7,93
Utilizzabilità igiene	6,91
Sicurezza spazi comuni	7,10
Informazione A.C.E.R.	6,75
Rendicontazione spese	7,52
Cortesie educazione	9,34
Competenza affidabilità	8,17
Trasparenza chiarezza	8,28
Accesso telefonico	8,13
Accesso diretto	9,28
Tempestività interventi	6,45
Efficacia interventi	8,17
Insieme attività di ACER	8,39

LA MEDIAZIONE

Il disagio sociale e la gestione dei conflitti

ACER con proprio personale dipendente, anche in collaborazione con i servizi comunali e riducendo ultimamente l'apporto di cooperative sociali, affronta situazioni conflittuali di disagio di singoli o a livello condominiale.

Dati	2016
Utenti seguiti a Modena in collaborazione con i Poli Sociali	77
Utenti seguiti in provincia	30
Situazioni collettive (condominiali) seguite	17
n. Assistenti sociali di riferimento	38
Gestione conflitti	11
Altre situazioni seguite	0
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	5

Si evidenzia anche - da giugno 2015 - l'attivazione di interventi di accompagnamento all'abitare, per facilitare sia la migliore corresponsabilità da parte degli assegnatari nei fabbricati di nuova costruzione, sia la migliore integrazione possibile dei nuovi condomini nei contesti abitativi. I suddetti interventi hanno visti coinvolti nel 2016 n.78 nuclei familiari.

PRESENZA DI ACER SUL PATRIMONIO IN GESTIONE

La presenza di ACER nel territorio avviene con frequenza anche durante la fase di assegnazione degli alloggi o per problematiche condominiali:

- 1) fase di assegnazione degli alloggi
- 2) per problematiche condominiali
- 3) per verifiche e rimozioni impianti non idonei o non autorizzati
- 4) per verifiche su segnalazioni varie
- 5) per pratiche legali

Verifiche effettuate per	2016
Nuove assegnazioni	318
Cambi	252
Aspetti condominiali	226
Rilievo parabole	95
Rimozioni e verifica	32
Presenza abusivi	34
Abbandono alloggio	85
Uso scorretto alloggio	7
Uso scorretto pertinenza	2
Uso scorretto parti comuni	20
Per ufficio legale	37

La individuazione di un percorso amministrativo complesso, ma che ha dato risultati positivi, ha consentito ad ACER di affrontare un annoso problema dovuto alla presenza di auto abbandonate nelle aree condominiali per diverse problematiche.

Auto abbandonate catalogate	130
Auto abbandonate rimosse	111

CONTRATTI

Contratti 2016	Numero pratiche lavorate	Numero contratti scaturiti
Attivazione per Nuova Assegnazione (segnalazione possibile assegnatario con relativa visita alloggio)	318	257
Istruttoria Domande di Cambio Alloggio (anche da graduatoria)	447	94
Istruttoria domande di Voltura e Subentro	77	50
Contratti ERP stipulati dal 01/01/2016 al 31/12/2016		228
Subentri		5
Altri*		151

Contratti a canone concertato nell'anno	2016
su patrimonio dei Comuni	19
Su patrimonio ACER	48

*Altri contratti suddivisi per tipologia	2016
assegnazioni Forze Dell'Ordine MO	4
assegnazioni Condominio solidale (Gottardi- MO)	2
Concessioni d'uso	8
contratti a canone concordato su patrimonio comunale	19
Contratti a canone concordato su patrimonio ACER	48
Contratto di Edilizia Agevolata/Convenzionata in Loc. Perm.	2
Contratto terremoto ORD.26/2014	68

Le disdette di contratto sono state 390 la cui motivazione è riportata nel seguente prospetto:

Motivazione disdette	2016
Cambio	108
Decadenza	13
Scadenza contratto	1
Deceduto	65
Sfratto	23
Usciti normali	180
Totale	390

Dettaglio Numerico Sopralluoghi per Visite Alloggio	2016
Per Nuove Assegnazioni Modena	138
Per Nuove Assegnazioni Provincia *	180
Per Cambi Modena	65
Per Cambi Provincia **	180
Per aspetti condominiali	563

CANONI

Questo blocco di attività riguarda il complesso di azioni da svolgere per gestire i ricavi che derivano dalla locazione e dalla concessione in uso degli immobili.

2016		
Limite reddito ISEE (€)	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.500	57,51%	€ 79,85
Da 7.500 a 17.154,30	34,15%	€ 187,94
Da 17.154,31 a 34.308,60	6,99%	€ 302,87
Maggiore di 34.308,61	0,16%	€ 398,56
Dichiarazione ISEE non presentata	0,16%	€ 401,91
ISEE NON PRESENTE	1,03%	€ 63,49

% utenti in 5° fascia di reddito	68,17
----------------------------------	--------------

Per quanto riguarda la 5° fascia (fascia di protezione) per l'applicazione del canone calcolato secondo le norme regionali, se analizziamo il triennio si nota un incremento dei nuclei (66% nel 2015) e una contestuale riduzione del canone medio complessivo a testimoniare il perdurare della crisi economica in atto.

Nel 2016 è composta da 3833 nuclei (su 5.623 nuclei per i quali vi è canone ISE-ISEE), pari a 10704 inquilini (69.63 % sul totale di 15372 inquilini).

Dati	2016
n. utenti ERP	14.345
Numero adeguamento canoni su ISE presentate (tot/non doc.)	5614
Numero posizioni a canone sociale su richiesta dei Comuni (il numero tra parentesi indica quelli al minimo € 36)	598 (454)
Minori entrate da canone per effetto canoni sociali	€ 686.219

	2016
Canone medio mensile ERP (valore in €) (nel 2015 è stato € 138,51)	133,20

STATISTICA PROTOCOLLO ANTICRISI

L'Assessorato Regionale, con nota prot. 870543 del 14.12.2015, ha fornito specifica indicazione di confermare per il 2016 lo stesso canone applicato nel mese di dicembre 2015, prevedendo, quali sole eccezioni, le variazioni nella composizione del nucleo familiare, il riconoscimento di invalidità, l'effettuazione dell'ISEE corrente. Pertanto, la Commissione Canoni competente a valutare le richieste degli assegnatari, si è riunita per una sola seduta, in data 16.03.2016, con conseguente cessazione della relativa attività di ricalcolo degli affitti.

ATTIVITA' DI RECUPERO CREDITI

Continua l'impegno di ACER a recuperare gli insoluti sia recenti che pregressi

Insoluti per canoni	2016
Canoni fatturati in €	11.061.026
N. bolle emesse totali	74.685
% aumento/diminuzione canoni	-2,45%
Valore degli insoluti al 31/12	4.625.848
Insoluti annui	1.173.675
% morosità su anno	10,65%
% aumento morosità annua	-21,01%
Morosità consolidata	3.452.173
<u>Morosità recuperata</u>	1.254.420
% morosità recuperata	26,65%

La nota positiva è data dall'inversione di tendenza delle morosità che registrano una diminuzione di quasi il 3%

Rimane comunque elevato il valore della morosità ancora per effetto della crisi economica e per la maggior lentezza nel recupero degli insoluti determinata dalle procedure di esecuzione di decadenza nel Comune di Modena rispetto a quelle giudiziarie di sfratto nel resto del territorio provinciale. La percentuale annuale di morosità è del 10,65% rispetto all'intera Provincia mentre risulta essere del 15,34 nel Comune di Modena

Gestione delle procedure relative all'attività di recupero crediti

Il fenomeno della morosità rimane ancora molto rilevante e ancora in aumento nonostante tutti gli sforzi profusi dall'ufficio legale e che di seguito si espongono

Azioni ufficio legale	2016
Lettere sollecito inviate	2.101
Solleciti saldati	873
Solleciti parzialmente saldati o non saldati	1228
Accordi di rateizzazione/riconoscimenti di debito iniziati nell'anno	429
N. sfratti per morosità	25
N. alloggi liberati per altri motivi	16
Avvio procedimenti di decadenza per il Comune di Modena	74
N. provvedimenti di decadenza Comune di Modena	72
N. alloggi liberati con provvedimento di decadenza morosità	5
Azioni avviate per la liberazione dell'alloggio nei Comuni della Provincia (escluso Modena)	91
Azioni avviate di decadenza per abbandono	52
Azioni di decadenza per abbandono eseguite*	10
Azioni di decadenza per abbandono pendenti al 31/12*	45

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

Nel **2016 le lettere di messa in mora** per utenti **presenti** sono state complessivamente **2.018** (di cui 848 per morosità oltre i tre mesi, 1.202 per morosità fino a 3 mensilità). A queste sono poi da aggiungere n. **83** lettere per solleciti ad utenti **usciti** (non tutte con raggiungimento del destinatario data la grande difficoltà di reperire informazioni su diversi nuclei familiari che si rendono irreperibili, vengono cancellati dalle anagrafi, si trasferiscono all'estero, deceduti senza che si conoscano gli eredi ecc.). Il **totale** complessivo è stato quindi di ben **2.101 solleciti**.

Le azioni legali per sfratto intraprese sono state n. **92** (sfratti per morosità e 1 decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di utente uscito), in aumento rispetto al 2015. Tali azioni si riferiscono ad alloggi ERP della Provincia (previo consenso del Comune interessato) e agli alloggi/negozi di proprietà di Acer. Queste azioni legali quando necessarie, sono direttamente approntate dal servizio legale interno.

Gli avvii del procedimento per **decadenza** per morosità **nel 2016** nel Comune di Modena sono stati **n. 74**, sono stati emessi conseguenti n. 72 provvedimenti di decadenza. Si precisa che si tratta di atti predisposti dall'ufficio legale ma a firma del Dirigente preposto del Comune di Modena.

L'esecuzione di sfratti e/o decadenze nel 2016 è stata di n. 49 [di cui 25 sfratti per morosità, 5 decadenze per morosità nel Comune di Modena, 10 esecuzioni di decadenze per abbandono alloggio (quest'ultimo fenomeno si conferma negli ultimi anni come rilevante), 2 decadenze per occupazioni senza titolo, 7 riconsegne chiavi alloggi dati in modo "bonario" a seguito di intimazione di sfratto per morosità o in prossimità della data di esecuzione dello sfratto].

A questi poi si devono aggiungere le liberazioni di n. 7 alloggi a seguito di pratiche di eredità giacenti.

Per un totale quindi di 56 alloggi liberati a carico dell'ufficio legale. Questo dato piuttosto elevato si mantiene purtroppo in linea con i dati del 2015 (60) e del 2014 (67).

Inoltre è ancora molto alto, in linea con gli ultimi tre anni dove i dati erano quasi raddoppiati, il dato delle **rateizzazioni del debito** – quindi dell'attività legata alla gestione delle predette rateizzazioni - che gli utenti hanno verso Acer (e quindi verso i Comuni) che nel 2016 sono state n. **429**, in leggero calo rispetto al 2015 dove sono state n. 508, rispetto alle 559 del 2014, 525 nel 2013.

Di seguito una analisi 2016 sul numero di utenti risultanti morosi riferita alla % per fascia di valore del canone attribuito.

ULTIMO CANONE	POSIZIONI	%	MOROSITA	% MOROSITA'
<=36 €	253	27,71	€ 294.966,86	14,12
>36 € AND <=120 €	338	37,02	€ 669.244,66	31,54
>120 €	322	35,27	€ 1.135.461,09	54,34

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

Quelli trattati dall'ufficio legale sono stati: **n. 2.213 nel 2016**, in continuo aumento rispetto agli anni precedenti (n. 1.890 nel 2015, 1.471 nel 2014, n. 910 del 2013).

Si ribadisce, come per il 2015 e il 2014, che negli ultimi anni la situazione in cui vengono rinvenuti gli alloggi liberati a mezzo dell'Ufficio Legale è peggiorata rispetto agli anni precedenti soprattutto per i mobili abbandonati negli stessi alloggi (con conseguente dispendio economico e di ore lavoro per lo sgombero e per gli oneri di custodia) e per lo stato igienico/manutentivo in cui vengono trovati gli alloggi.

Occorre considerare che gli sfratti sono il frutto di procedure iniziate negli anni precedenti; il fenomeno tenuto sotto ferreo controllo amministrativo e in sostanzialmente in linea con il 2015, dove si registrava un aumento rispetto agli anni precedenti, è un indice di evidente crisi economica rispetto alla effettiva morosità su canoni di locazione (vedi indice performance allegato) e all'aumento del fenomeno della morosità.

Il recupero morosità spese condominiali (ACER anticipa al condominio per conto della proprietà) conferma nel 2016 una inversione di tendenza con una riduzione dell'anticipo rispetto al valore di € 644.887 del 2015

Pratiche per insoluti condominiali	2016
Solleciti inviati agli utenti per morosità da spese condominiali	2661
Pagamenti effettuati dagli utenti a seguito solleciti	609
Pratiche di liquidazione agli amministratori condominiali	2142
Anticipo spese condominiali in €	568.578

ATTIVITÀ DI CONTROLLO MANTENIMENTO REQUISITI PER L'ERP

Nel mese di giugno 2016, l'emanazione della **delibera n°894 della G.R.**, attuativa della precedente delibera n°15/2015 dell'Assemblea Legislativa, ha profondamente innovato la materia dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza nell'ERP, introducendo nuovi parametri e limiti. In particolare, ai fini della conservazione dell'alloggio popolare, gli elementi da prendere in considerazione sono adesso il valore ISEE, che non deve superare €. 24.016; e il patrimonio mobiliare, che non deve eccedere €. 49.000, previa riparametrazione in base alla medesima scala di equivalenza prevista per il valore ISEE. Sono inoltre previste misure di mitigazione e accompagnamento all'uscita dall'ERP per particolari situazioni socio-economiche.

Sulla base dei nuovi criteri valutativi sono quindi risultate 132 le posizioni complessivamente segnalate ai Comuni e/o alle Unioni, e al Tavolo Territoriale per le Politiche Abitative, suddivise tra le tre diverse fattispecie previste:

- n° 35 superano almeno uno dei due limiti in misura non superiore al 10%
- n° 25 superano almeno uno dei due limiti in misura compresa tra il 10 e il 20%, presentando condizioni di potenziale fragilità (tale concetto dovrà essere definito con apposita deliberazione dei Consigli Comunali)
- n° 72 superano almeno uno dei due limiti in misura superiore al 20%.

Sempre la D.G.R. 894 ha comportato anche un'intensa attività di supporto a Regione e Comuni per la messa a punto della riforma della metodologia di calcolo dei canoni, con partecipazione a diversi Tavoli Tecnici sia regionali che provinciali, e l'elaborazione di 33 simulazioni di possibili scenari attuativi dei parametri regionali. L'evoluzione di tale situazione, tuttora in divenire, continuerà a tenere prioritariamente impegnato l'Ufficio Canone anche per l'anno 2017.

Le operazioni di controllo incrociato dei redditi tra dichiarazioni ISEE e Agenzia delle Entrate sono state sospese, in quanto il nuovo sistema di compilazione dell'ISEE prevede il preventivo controllo diretto da parte dell'Agenzia delle Entrate; invece l'attività di rilascio delle attestazioni sulla tipologia contrattuale, a seguito dell'entrata in vigore delle norme di natura fiscale di cui al D.L. 47/2014, art. 7, è stata automatizzata per tutti gli assegnatari di ERP sovvenzionata e agevolata (5688), rilasciando a richiesta solo i duplicati in caso di smarrimento dell'originale (che peraltro hanno riguardato ben 604 nuclei); mentre per le altre tipologie contrattuali è stata rilasciata dietro richiesta degli interessati.

RIEPILOGO ATTESTAZIONI D.L. 47/2014 ART.7 ai fini di detrazioni fiscali

COMUNI	TIPOLOGIA ALLOGGIO/CONTRATTO								TOTALI
	ERP	TERREMO TATI	AG. CASA - ACG	CONCORDA TO	TRANSITO RI	CAMBIA MO	USCI TI	DUP L.	
TOTALI	5688	4	3	76	2	1	30	604	6408

Verifiche patrimonio immobiliare

Le verifiche sul possesso di immobili vengono condotte a campione mediante interrogazione delle singole posizioni sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella misura dell'1% sul totale dei nuclei. Peraltro, a giugno 2015, con l'entrata in vigore della deliberazione n°15 dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia Romagna, sono stati profondamente modificati i criteri inerenti la materia, in particolare sostituendo il principio dell'effettiva disponibilità del bene a quello del suo valore economico.

Sono state interrogate a campione 80 posizioni, di cui 40 a Modena e 40 nei restanti comuni della Provincia. Non sono state rilevate posizioni in contrasto con i requisiti per la conservazione dell'alloggio ERP.

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.

Dati al 31/12	2016
alloggi con più di 50 anni	2764
alloggi con più di 70 anni	1569
pratiche presentate	2
planimetrie catastali	200
Contratti autorimesse	30
pratiche estinzione diritto di prelazione	52

GESTIONE DELLE MANUTENZIONI

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

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

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

2015	2016	Descrizione Lavori in Dettaglio
1467	1545	IMPIANTISTA INTERNO ALLOGGIO
240	253	IMPIANTISTA – SOSTITUZIONE CALDAIA
86	82	IMPIANTISTA – SOSTITUZIONE BOYLER
191	190	IMPIANTISTA – ATTIVAZIONE CALDAIA
343	362	MURATORE INTERNO ALLOGGIO
352	328	IMBIANCHINO INTERNO ALLOGGIO
690	760	FALEGNAME INTERNO ALLOGGIO
157	150	OPERE VARIE INTERNO ALLOGGIO
192	178	IMPIANTISTA INTERVENTI CONDOMINIALI
10	12	COLONNE DI SCARICO
9	11	IMPIANTO AUTOCLAVE
6	7	IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE
49	34	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO
14	12	FOTOVOLTAICO
47	41	ASCENSORI
50	34	IMBIANCHINO INTERVENTI CONDOMINIALI
80	118	MURATORE INTERVENTI CONDOMINIALI
47	22	FALEGNAME INTERVENTI CONDOMINIALI
182	178	OPERE VARIE CONDOMINIALI
15	25	FACCIATE
37	27	BALCONI
160	172	COPERTURA
1	0	LINEE VITA
34	59	PULIZIA GRONDAIE/PLUVIALI
38	22	PAVIMENTAZIONI ESTERNE – MARCIAPIEDI

106	91	VERDE – SFALCI E POTATURE
7	2	VERDE - MACCHINARI
81	77	FOGNATURE
7	6	RECINZIONI E CANCELLI
7	5	AUTORIMESSE ESTERNE
470	428	GESTIONE ALLOGGI SFITTI
187	186	RIMBORSI AD UTENTI PER CALDAIA/BOYLER
22	15	RIMBORSI AD UTENTI PER AVVOLGIBILI
18	14	RIMBORSI AD UTENTI GENERICO
287	227	COMPETENZE TECNICHE ACER
3	1	SERVIZIO DI VIGILANZA E PRESIDIO
<u>5692</u>	<u>5674</u>	TOTALE

In totale 5.674 ordini di manutenzione di cui in particolare 1800 ordini di pronto intervento e 2412 ordini di manutenzione ordinaria con un costo medio di 682.86; tra gli interventi di pronto intervento ci sono 253 interventi per sostituzione caldaia, 98 per installazione lavello e 190 interventi per attivazione caldaia esistente al momento dell'assegnazione

Sono stati effettuati nell'anno 2016 un totale di 215 ordini di rimborsi ad utenti per caldaia/boiler n.186, per avvolgibili n. 15, per varie n. 14

Per ogni alloggio andato in manutenzione vengono archiviati il verbale di visita dell'alloggio redatto con l'inquilino uscente, il video dello stato dell'alloggio, il video dopo la manutenzione ed il verbale di accettazione alloggio da parte del nuovo inquilino; all'inquilino uscente, se in regola con le spese condominiali e ha consegnato l'alloggio in buono stato viene erogata la cauzione a suo tempo versata, di norma entro tre mesi.

Da evidenziare per effetto della modifica della convenzione con SGP di Sassuolo dal 1 luglio la manutenzione degli alloggi ERP è stata in carico alla stessa SGP.

Nel 2016 sono stati ritirati dagli utenti 421 alloggi (di cui 43 ACER) e ne sono stati dati disponibili dopo la manutenzione 396 (di cui 40 ACER).

Alloggi ritirati suddivisi per classe di manutenzione

2016		
Manutenzione	N ° alloggi	% sul totale
40 gg	57	15%
75 gg	206	52%
105 gg	97	25%
M. Straordinaria	32	8%
totale	392	100%

Da precisare che nel 2016 si sono generate 29 chiusure contratti che non hanno comportato lavori manutentivi gestiti dall'ufficio alloggi di risulta

L'attività manutentiva è espletata da ACER, ad esclusione delle opere di piccola falegnameria, mediante fornitori esterni individuati secondo quanto previsto dal D.Lgs. 163/2006 "Codice dei contratti pubblici". Il 2016 è stato caratterizzato dalla conclusione dell'unico contratto attivo dei cinque relativi all'accordo quadro

2012 -2015, dalla sospensione forzata per fallimento di un contratto per la manutenzione di circa 65 alloggi sfitti, dall'attivazione di un contratto per la manutenzione di 100 alloggi sfitti. In assenza e nell'attesa dell'affidamento definitivo dell'Accordo Quadro di manutenzione 2016-2019 approvato a novembre 2015 e pubblicato a marzo 2016, per l'intero anno 2016 si è provveduto a svolgere la quasi totalità dell'attività manutentiva mediante procedure negoziate semplificate inferiori a 40.000 € per categorie di lavorazioni (opere da muratore, impiantista, lattoniere, imbianchino, falegname, installazione caldaie, ecc). Nel 2016, grazie ad un'intensa attività amministrativa, risultano essere stati attivati 80 contratti di appalto.

E' da evidenziare come il permanere di difficoltà operative delle imprese assegnatarie nell'eseguire lavori di piccola entità, diversificati per professionalità (impiantista elettrico, impiantista termosanitario, muratore, falegname ed imbianchino) estremamente concatenati tra loro spesso affidate a più subappaltatori, determina la criticità nella tempistica di rimessa in disponibilità degli alloggi di risulta. L'esecuzione dell'attività di manutenzione risulta per sua natura complessa per la necessità di organizzazione precisa e puntuale di interventi brevi, diffusi sul territorio, sovrapposti temporalmente, ma soprattutto non programmabili. E' da evidenziare che in particolare l'attività di pronto intervento si esplica con l'interferenza dell'utenza (alloggi abitati) che molto spesso condiziona l'esecuzioni dei lavori.

È inoltre doveroso ribadire che l'attenzione di ACER è rivolta comunque a garantire la qualità delle manutenzioni, la loro efficacia mediante scelte tecniche rivolte alla gestione duratura del bene il che necessita il controllo puntuale sui fornitori, un confronto costante sulle scelte tecniche da mettere in atto anche in ragione delle normative di riferimento in continua evoluzione.

Nel corso del 2017 sarà attivato l'Accordo Quadro quadriennale con il quale si dovrà dare risposta alle esigenze manutentive nelle condizioni specifiche sopra riportate includendo la possibilità di eseguire anche manutenzioni di carattere straordinario.

ACER in quanto ente pubblico si avvale correttamente della procedura di appalto (L. 163/2006) rispetto del Codice Etico e per la trasparenza nell'uso delle risorse pubbliche.

Alloggi vuoti

Il numero di alloggi in gestione ad ACER è complessivamente aumentato negli anni per l'acquisto di alloggi con fondi regionali (delibere della giunta Regione Emilia Romagna n. 1621 e 1932/2012); questi sono stati complessivamente n.106 di cui n.83 destinati fin da subito all'ERP e n. 23 destinati all'ERS.

Mediamente gli alloggi vuoti per manutenzione o in attesa di assegnazione corrispondono al 6-7% del totale; tuttavia la concomitanza di alloggi lesionati dal sisma o appena acquistati dai comuni presenta una situazione al 31 dicembre che richiede una ulteriore specificazione riportata dopo la tabella.

Alloggi vuoti al 31/12 a destinazione ERP	2016
Assegnabile, non disponibile per pratiche in corso	1
APE Assegnabile non disponibile per assenza attestato energetico	14
In manutenzione SGP	6
Manutenzione in corso	148
Pratiche edilizie in corso	1
Passaggio chiavi gestione SGP	13
In disponibilità dei comuni per assegnazione	238
Sospeso x inagibilità	25
Sospeso per piano di investimento	149

Sospeso per piano vendita	20
Sospeso per pratiche legali	5
Sospeso per pratiche ufficio contratti	1
Sospeso per prevista demolizione	85
Sospeso per programma di ristrutturazione	87

Tra gli alloggi dati in disponibilità per assegnazione occorre considerare che ve ne sono alcuni tenuti in sospenso utilizzati per soddisfare le esigenze di mobilità (cambi alloggio) sia d'ufficio che su richiesta degli assegnatari, altri di difficile assegnazione a causa delle dimensioni o localizzazione o per le elevate spese condominiali.

Da rilevare che gli alloggi in fase "Sospeso per piano di investimento" (n. 149 al 31.12.2016) sono da assoggettare a manutenzione solamente dopo l'approvazione da parte dell'ente proprietario della relativa spesa, non rientrando questa all'interno dei budget assegnati dai contratti di servizio; di solito l'autorizzazione alla spesa deriva dall'approvazione dei piani di Manutenzione straordinaria che ACER invia agli Enti con le proposte di utilizzo delle risorse accantonate dal residuo canoni.

I 25 alloggi in fase "sospesi per inagibilità" riguardano alloggi il cui contratto è stato disdettato in edifici ancora inagibili causa sisma 2012

DETTAGLI

Gli alloggi vuoti per inagibilità causa sisma 2012 sono 91:

- n. 12 alloggi in via Mascagni Concordia (ripristino in corso)
- n. 4 via Da Vinci e n. 5 via Montegrappa a Finale Emilia
- n. 2 in via Zoldi a Novi (in corso di ripristino)
- n. 1 in via Fermi a Novi (in corso di ripristino)
- n. 4 in via Modena a Rovereto; (in corso di ripristino)
- n. 18 alloggi Via Nievo a Mirandola (in corso di ricostruzione)
- n. 5 alloggi a Cortile di Carpi (prossima demolizione)
- n.6 via Menotti a Piumazzo; (edificio da demolire)
- n. 4 via Di Vittorio a S. Possidonio (in corso di ricostruzione)
- n.15 via Federzoni a S. Possidonio (edificio demolito -gara di appalto in corso)
- n. 9 alloggi via 1 Maggio a Cavezzo (edificio demolito)
- n. 1 alloggio in via Collodi a San Felice (edificio demolito da delocalizzare)
- n. 5 in via Mattarelli a Modena (edificio ricostruito - prossima disponibilità)

Gli alloggi ERP vuoti in demolizione per altri motivi sono: n. 27 alloggi in Via Poliziano 15, 17 e 19 a Fiorano
Alloggi vuoti richiedenti Progetti speciali: n. 6 località Tavernelle a Vignola (totale 6)

Dettaglio alloggi vuoti di proprietà dei Comuni a destinazione non ERP

Non ERP	31/12/2016
non disponibile per pratiche in corso	/
Manutenzione in corso	9
Pronto per assegnazione	20
Sospeso: piano di investimento	2
Sospeso: programma di ristrutturazione	12

Dettaglio alloggi vuoti di proprietà ACER a destinazione ERS

Non ERP	31/12/2016
Manutenzione in corso	39
Pronto per assegnazione	32
Sospeso: programma di ristrutturazione	69
Sospeso: pratiche legali	1
Inagibili per sisma 2012	5

Manutenzione straordinaria

Per la manutenzione straordinaria del patrimonio ERP nel 2016 sono stati inviati a tutti i Comuni che hanno rinnovato il rapporto di concessione/convenzione per la gestione dell'ERP le proposte di piano per il triennio 2017-2018 sulla base della ricognizione dello stato del patrimonio (escluso Sassuolo che gestisce in proprio le manutenzioni con SGP e Modena con piano annuale 2016) finanziati con il residuo canoni di gestione ERP. Si è proceduto anche nel 2016 alla esecuzione dei lavori per i Comuni che hanno approvato, a diverso titolo, le opere proposte.

L'attività di manutenzione straordinaria nel corso del 2016 è stata particolarmente dedicata al piano nazionale di manutenzione di cui alla DGR 1297/2015 in particolare per il ripristino di 45 alloggi sfitti e la progettazione di 5 interventi sulle parti comuni di altrettanti edifici.

ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

Gestione ufficio casa nei Comuni di Fiorano Modenese e di Castelfranco in base ad una convenzione specifica ACER ha curato l'ufficio casa.

Gestione Agenzia Casa: l'attività si divide tra Affitto Casa Garantito (ACG) e Alloggi in Garanzia (AG).

Affitto Casa Garantito vede ACER con ruolo di garante su contratti di locazione stipulati direttamente tra proprietari privati e inquilini delle liste presenti presso gli Uffici Casa dei Comuni aderenti.

Alloggi in Garanzia prevede la presa in affitto di ACER direttamente dal proprietario privato, e la successiva sublocazione o concessione d'uso verso inquilini individuati dai Servizi Sociali dei Comuni aderenti.

Nel corso del 2016 ha avuto avvio l'accordo per l'attività AG per il Comune di Castelfranco Emilia.

Anno 2016 Affitto Casa Garantito - 64 contratti attivi

Unione Terre d'Argine - 54 contratti attivi

Castelfranco Emilia - 7 contratti attivi

Mirandola - 1 contratto attivo

Unione del Sorbara - 2 contratti attivi

Anno 2016 Alloggi in Garanzia -27 contratti attivi

Fiorano Modenese - 24 contratti attivi

Unione del Sorbara -3 contratti attivi

Interventi dopo Sisma finanziati dalla regione Emilia Romagna**Alloggi acquistati da ACER in convenzione con i Comuni con finanziamenti regionali**

Anno	2013	2014	2015	2016	Totale
Numero alloggi acquistati	29	20	11	8 +5*	68 +5
Importo in €	3.641.469	2.575.586	1.345.236	686.290	8.288.440 +355.094

* sono stati versati €. 355.094 per partecipazione alla vendita all'asta nel Comune di San Prospero di n. 5 alloggi

Dettaglio spese per recupero fabbricati SISMA 2012	2016
Interventi su patrimonio ACER	239.186
Interventi su patrimonio COMUNI	1.552.524
Incarichi a PROFESSIONISTI	194.180
ASSICURAZIONE	178.130
TOTALI	2.164.020

Mancati introiti canonici per alloggi ERP inagibili	2012-2013	2014	2015	2016
Totale per anno in €	441.805	129.727	86.680	36.524

Per gli anni 2012-2013 i mancati introiti sono stati recuperati da specifico finanziamento regionale, mentre dall'anno 2014 l'importo complessivo contribuisce al valore in riduzione delle entrate da canoni.

Contratti sottoscritti per nuclei con alloggio inagibile causa sisma

Tra il settembre del 2012 e il febbraio del 2014 sono stati stipulati 180 contratti con privati che hanno messo a disposizione un proprio alloggio, in ordinanza regionale n.25-2012 con durata prevista di 18 mesi, inserendo inquilini sfollati causa sisma 2012.

ORDINANZA COMMISSARIO REGIONALE n. 25 /2012: aggiornamento al 28/02/2017

Comune di provenienza inquilino	Contratti stipulati <u>ORD.25/2012</u>	Inquilini usciti	Contratti da ord.25/12 verso ord.26/14	Cause legali in corso	Canone medio Euro
TOTALE	180	38	138	4	499,04

Dall'aprile del 2014 al febbraio del 2017 sono stati stipulati 336 contratti in base all'ordinanza regionale n.26-

2014. Tali contratti hanno coinvolto sia i precedenti contratti ord.25-2012 scaduti, sia la trasformazione di precedenti contratti temporanei stipulati su alloggi pubblici fuori ERP, sia nuovi contratti per nuclei provenienti da MAP, da CAS o da altre forme di sostegno (riferimento Ordinanza 20/2015). La durata tipica dei contratti ord.26-2014 è di 24 mesi.

ORDINANZA COMMISSARIO REGIONALE n. 26 /2014: aggiornamento al 28/02/2017

Comune di provenienza inquilino	Ord. 26/2014 al 28/02/2017	Inquilini usciti	Cause legali in corso	Contratti attivi al 28/02/2017	Canone medio Euro
TOTALE	336	107	23	134	518,12

RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO FONTI RINNOVABILI

Continua l'attività di ACER per il risparmio energetico e la riqualificazione del patrimonio pubblico

Impianti fotovoltaici gestiti Anno 2016

I fabbricati nei quali sono presenti impianti fotovoltaici di ACER Modena, sia come proprietà che come gestione, sono i seguenti 11:

Modena via M.L.King 16(magazzino ACER)
 Fiorano via Coccapani 14; via Coccapani 14A; via Coccapani 26; via Poliziano 44A-B; via Collodi 16;
 Castelnuovo Rangone via XXV aprile 2;
 Pavullo nel Frignano via Bellettini 1;
 Modena via P.Harris 52;
 Carpi (loc. S.Marino) via Berlinguer 14
 Mirandola via Colombo 33

Impianti fotovoltaici	2016
Produzione kWh elettrici	110.524
Co2 non emessa in atmosfera in kg	58.789

Interventi di riqualificazione energetica di edifici

Interventi a risparmio energetico	2016
Progettazione cappotto termico via Fondi Verica – Pavullo nel Frignano – 9 alloggi	
Progettazione cappotto termico via Poliziano 30-32-34-36 a Fiorano M. – 27 alloggi	
Progettazione cappotto termico via Roma 459 – Ravarino – 9 alloggi	
Progettazione sostituzione infissi via Veneto 7-9 – Mirandola – 21 alloggi	
Nuovo intervento a Modena via M.Hack – 19 alloggi	Edificio in classe A4
Nuovo intervento a Mirandola via Colombo 33 – 15 alloggi	Edificio in classe A4
Nuovo intervento a Savignano via Lombardia 219 – 12 alloggi	Edificio in classe A4
Intervento di ristrutturazione a Serramazzone via XXIV maggio n.221– 6 alloggi	

TITOLI DI EFFICIENZA ENERGETICA

Nel periodo intercorrente tra il 04/04/2015 e il 03/04/2016 sono stati conferiti dall'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG) e dal Gestore dei Servizi Energetici Spa (GSE) n.28 Titoli di Efficienza Energetica, riferibili agli interventi di coibentazione esterna "a cappotto" di edifici affidati in gestione,

I Titoli di cui sopra sono stati commercializzati in data 31/05/2016 tramite il mercato elettrico ufficiale (mercati ambientali) gestito dall'ente GME (Gestore del Mercato Elettrico) ottenendo un controvalore, per ciascun titolo, di euro 125 per un introito complessivo pari a euro 3.500 IVA esclusa (n. 28 Titoli x 125 euro) di cui **euro 2.450** ed equivalente al 70% del ricavato versato ad ACER e il 30% di competenza AESS per pratiche amministrative.

Incentivi "CONTO TERMICO"

L'attività di riqualificazione energetica dei fabbricati ACER prosegue e collegata a questa c'è la richiesta di incentivi secondo il DM 28/12/2012 (CONTO TERMICO).

Nel corso del 2015/2016 sono stati ottenuti gli incentivi per 38 interventi di sostituzione caldaie in differenti comuni in provincia di Modena, per un ammontare complessivo di **47.256,88€**; tali introiti verranno, una volta decurtati delle competenze tecniche di ACER Modena pari a 250€ a caldaia, versati nel fondo canoni dei rispettivi Comuni.

Attestati Certificazione Energetica	2016
Da tecnici esterni	103*
Da tecnici interni	236

*di cui 4 su alloggi non in nostra gestione

L'AZIENDA ACER

Personale Al 31/12/2016 i dipendenti impiegati in Acer erano 70 di cui 2 a tempo determinato; 30 donne e 40 uomini; l'ufficio personale è interno all'azienda e si occupa di ogni attività inerente la gestione ordinaria, le pratiche infortuni e di pensione, oltre a verificare le cartelle emesse dai vari enti, nella fattispecie una cartella Agenzia delle Entrate di € 1.500 cui è stata fatta opposizione perché non dovuta. Nell'anno 2016 l'ufficio è stato notevolmente impegnato nella nuova Certificazione Unica sia per i dipendenti che per i percipienti con partita Iva, con trasmissione all' Agenzia delle Entrate della certificazione telematica, che ha dato esito positivo. Con un incremento di controlli, in riferimento al Testo Unico 81/2008 e cura nelle condizioni di lavoro dimostrata all'INAIL si è ottenuto, avendo i requisiti richiesti, una riduzione del premio con un risparmio che va dal 15 al 25 per mille del tasso applicato, a seconda delle Pat Inail. La formazione continua, a cui partecipa il personale addetto, ha consentito anche di applicare internamente gli adempimenti conseguenti le nuove normative di settore e di applicare forme contrattuali atipiche come 1 tirocinio formativo di reinserimento al lavoro, nonché di accogliere in azienda n. 3 studenti ragionieri tramite il raccordo scuola lavoro.

L'ufficio è stato impegnato inoltre nella nuova procedura di deposito telematico presso il Ministero del Lavoro, previo accreditamento, dell'accordo sulla detassazione e nella nuova procedura Inail di accreditamento tramite nuove credenziali per le autorizzazioni relative a tutte le pratiche Inail, che possono essere effettuare solo telematicamente.

Si è inoltre proceduto alla sistemazione previdenziale su richiesta dell'ente o dei dipendenti di n. 4 pratiche pensionistiche, n. 4 ricongiunzioni, a n. 2 è stata fatta opposizione e chiesta la revisione perché errate.

Assicurazione La gestione interna delle pratiche assicurative per danni o infortuni che hanno interessato gli inquilini ACER ha riguardato l'apertura di n. 35 pratiche

Centro elaborazione dati.

Il CED di ACER provvede a mantenere aggiornato hardware e software necessari a migliorare la gestione degli innumerevoli dati ed informazioni. In seguito allo studio della nuova normativa sulle DSU, sul canone ERP e sul canone concordato è stata svolta, in collaborazione con l'ufficio canone, una consistente attività di simulazione dei canoni, sistemazione delle funzionalità del gestionale e acquisizione delle nuove DSU. E' stata applicata sul software di contabilità la nuova normativa relativa alla fatturazione elettronica.

L'ufficio si occupa, inoltre, di tenere aggiornata settimanalmente la banca dati di INFOCASA applicativo dedicato ai funzionari dei Comuni dove sono consultabili dati relativi alla gestione degli alloggi assegnati, vuoti, in manutenzione, la composizione dei nuclei ERP e il canone loro applicato, la relativa eventuale morosità e tante altre informazioni. Nel corso dell'anno è stato sostituito il sistema di eliminacode all'URP; è stato acquistato e configurato il nuovo sistema di backup ed è stato individuato l'apparato hardware che sostituirà il firewall in attività dal 2003.

Varie L'azienda è in regola per quanto attiene l'applicazione delle normative in materia di sicurezza e di tutela della salute dei dipendenti nelle sedi di lavoro, del rispetto della privacy, degli adempimenti fiscali, previdenziali ed assistenziali; inoltre tutte le procedure in essere sono sviluppate secondo il sistema qualità ISO 9001:2000 e godono del certificato di conformità da parte di società accreditata.

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

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

ATTIVITA' PER LA GESTIONE E QUALIFICAZIONE

I rapporti in essere al 31/12/2015 sono di seguito evidenziati:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali
CambiaMO spa	Euro 89.965,38	-	-
Finanziamento	Euro 1.500.000		

AZIONE PROPRIE IN PORTAFOGLIO E LORO MOVIMENTAZIONE

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

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

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

Rischio di credito

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

Rischio di cambio

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

Rischio di liquidità

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

USO DA PARTE DELL'ENTE DI STRUMENTI FINANZIARI

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

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

RICERCA E SVILUPPO

L'Ente non ha svolto direttamente tale attività.

TUTELA DELL'AMBIENTE

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

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

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

Nel 2016 è stata prodotta una relazione sulla Gestione Ambientale in Acer e nominato il referente ambientale ai sensi D.Lg.231/2001.

Nel 2016 si è attuata la rilevazione dei consumi di carburante, elettrici e di acqua propri della sede ACER al fine di mantenere sotto controllo il consumo di risorse.

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

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

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

TUTELA DELLA PRIVACY

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

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31.12.2016 Con l'introduzione del D.lgs. n. 139/2015, si è proceduto, ove rilevante e significativo, al cambiamento dei criteri di valutazione e /o di rappresentazione in bilancio.

Il rinvio al 1 luglio dell'attuazione della nuova normativa regionale per la determinazione dei canoni ERP (Delibera di G. R. 894/2016) ha comportato il coinvolgimento di ACER da parte della stessa Regione per la individuazione di parametri correttivi da introdurre nella normativa al fine di eliminare gli squilibri territoriali che si erano determinati in fase di simulazione degli effetti della citata norma; ACER ha partecipato alla nuova fase con attività operative, nuove simulazioni e contributo alla individuazione di parametri correttivi.

ACER ha prodotto in collaborazione con AESS ed alcuni Comuni i progetti per 6 candidature al progetto europeo POR FESR ASSE 4 consegnati in tempo utile il 27 febbraio relativamente alla riqualificazione energetica di edifici pubblici ERP.

Ad Aprile si è conclusa l'attività per l'ottenimento della certificazione di Qualità ISO 9001-2015.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE PER L'ESERCIZIO 2017

Si conferma una sostanziale stabilità, rispetto all'esercizio 2016, nell'attività dell'azienda e nel risultato economico finale. L'ufficio canone sarà impegnato per la definizione ed applicazione delle nuove modalità di calcolo dei canoni ERP 2017 in base a provvedimenti Regionali che dovrebbero essere pronti a breve.

Conto economico riclassificato	2016	2015
A. Valore della produzione	11.976.422	12.227.806
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.570.298	12.029.574
Altri ricavi e proventi	406.124	198.232
B. Costi della produzione	8.290.994	8.417.177
Prestazioni di servizi	7.635.140	7.874.165
Godimento di beni di terzi	0	0
Altri costi d'esercizio	655.854	543.012
C. Valore aggiunto – (A – B)	3.685.428	3.810.629
D. Costo del lavoro	3.587.472	3.595.214
E. Margine operativo lordo - EBITDA (C – D)	97.956	215.415
F. Ammortamenti ed accantonamenti	325.179	323.404
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	23.683	31.806
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	301.496	291.598
Accantonamenti per rischi		
Accantonamento per svalutazione crediti	0	0
G. Risultato operativo – EBIT (E – F)	(227.223)	(107.989)
H. Proventi (oneri) finanziari netti	417.404	280.990
I. Risultato della gestione ordinaria (G + H)	190.181	173.001
L. Rettifiche di attività finanziarie	0	0
M. Risultato prima delle imposte – (I + L)	190.181	173.001
N. Imposte sul reddito	163.734	170.094
O. Utile (perdita) netto dell'esercizio – (M – N)	26.447	2.907

Stato patrimoniale riclassificato	31/12/2016	31/12/2015
Immobilizzazioni immateriali	17.100	39.749
Immobilizzazioni materiali	12.031.304	10.810.986
Immobilizzazioni finanziarie	21.577.483	23.789.900
Attivo Immobilizzato – (A)	33.625.887	34.640.635
Crediti verso clienti	7.282.126	6.987.629
Crediti verso altri	9.989.057	9.511.087
Disponibilità liquide	2.807.600	2.061.463
Attività finanziarie	0	0
Ratei e risconti attivi	53.401	123.418
Attività d'esercizio – (B)	20.132.184	18.683.597
Acconti da clienti		
Debiti verso fornitori	2.026.012	1.247.019
Debiti tributari	68.350	175.575
Debiti verso controllate	0	0
Debiti verso istituti previdenziali	139.106	140.139
Debiti verso altri	29.052.134	28.612.456
Ratei e risconti passivi	128.733	121.977

Passività d'esercizio – (C)	31.414.335	30.297.166
Capitale circolante netto – (D)=(B-C)	-11.282.151	-11.613.569
Trattamento di fine rapporto – (E)	1.917.506	1.792.315
Fondo rischi ed oneri – (F)	604.043	604.043
Capitale investito netto – (H) = (A+D-E-F)	19.822.187	20.630.708
Capitale sociale	13.445.695	13.442.788
Altre riserve	832.191	832.191
Utile d'esercizio	26.447	2.907
Patrimonio netto – (H)	14.304.333	14.277.886
Disponibilità liquide e attività finanziarie a breve termine	2.807.600	2.061.463
Debiti verso banche a breve termine		
Debiti verso altri finanziatori a breve termine		
Debiti verso banche a medio - lungo termine		
Debiti verso altri finanziatori a medio-lungo termine (obbligazioni)		
Posizione finanziaria netta – (I)	2.807.600	2.061.463
Mezzi propri ed posizione finanziaria netta (L) = (H + I)	17.111.933	16.339.349

Indici di redditività	31/12/2016	31/12/2015
ROE	0,2%	0,0%
ROI	-0,9%	-0,4%
ROS	-1,9%	-0,9%

Indici di liquidità	31/12/2016	31/12/2015
Indice di liquidità	0,6	0,6
Indice di disponibilità	0,6	0,5

Indici di rotazione	31/12/2016	31/12/2015
Giorni di dilazione clienti	308	270
Giorni di dilazione fornitori	89	54

Indici di struttura patrimoniale	31/12/2016	31/12/2015
Indice di indebitamento	0,2	0,1
Indice di copertura primario	0,4	0,4
Indice di copertura secondario	0,4	0,4

NOTA INTEGRATIVA

CRITERI DI REDAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare:

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

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

- il Bilancio è stato redatto in base al "principio della continuità"; in caso di variazioni sono evidenziate in bilancio le differenze e i motivi della deroga;
- le voci del precedente Bilancio riportate per comparazione, sono omogenee rispetto a quelle dell'esercizio precedente (2423 ter c.5 C.C.); eccezion fatta per le componenti straordinarie che per omogeneità con la struttura 2016 sono state riclassificate nelle poste ordinarie
- si è proceduto ad una valutazione separata per elementi eterogenei, cioè non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico (art. 2423 ter c. 2 C.C.);
 - I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C., così come modificati dal D.lgs. n. 139/2015.
- le valutazioni sono state effettuate con prudenza e nella prospettiva della continuazione della attività (art. 2423 bis n. 1 C.C.), applicando, ove necessario, il postulato della prevalenza degli aspetti sostanziali su quelli formali;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio; sono stati considerati i proventi e gli oneri di competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento, nonché i rischi e le perdite di competenza, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.
- gli importi esposti in bilancio sono espressi in unità di Euro.

Criteri di valutazione applicati per le principali poste di bilancio

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali esistenti vengono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene. Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali esistenti vengono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, vengono capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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%

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

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

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

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

Rimanenze

Non vi sono rimanenze.

Strumenti finanziari derivati

Non esistono strumenti finanziari derivati. Nella possibilità di attivarli si procederà come segue.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

gli strumenti finanziari derivati esistenti vengono iscritti al fair value corrispondente al valore di mercato, ove esistente, o al valore risultante da modelli e tecniche di valutazione tali da assicurare una ragionevole

approssimazione al valore di mercato. Gli strumenti finanziari per i quali non sia stato possibile utilizzare tali metodi sono valutati in base al prezzo d'acquisto.

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

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

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

Crediti

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

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

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

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

Crediti tributari

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

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

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

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

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

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

Fondi per imposte, anche differite

Non sussiste la fattispecie

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

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

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

Valori in valuta

La società non ha attività o passività in valuta.

Costi e ricavi

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

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

NOTE SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software, nel corso del 2016 hanno subito le seguenti variazioni:

Valore al 1.1.2016	39.749
Variazioni in aumento	1.034
Variazioni in diminuzione	23.683
Valore al 31.12.2016	17.100

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

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

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI TERRENI E FABBRICATI				
	1.1.2016	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2016
Aree non edificabili	14.972			14.972
Aree edificabili	1.952.381	150.433	50.000	2.052.814
Aree Edificate	1.347.603	30.261		1.377.864
TOTALE TERRENI	3.314.956	180.694	50.000	3.445.650
Immobili e autorimesse	14.417.847	889.743	30.260	15.277.330
Immobili uso diretto	1.435.737			1.435.737
TOTALE FABBRICATI	15.853.584	889.743	30.260	16.713.067
TOTALE COMPLESSIVO	19.168.540	1.070.437	80.260	20.158.717

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

La **voce Aree Edificabili** ha subito un incremento di Euro 150.433 relativo principalmente ad opere di urbanizzazioni a Modena via dello Zodiaco ed una diminuzione di Euro 50.000 per la cessione di un alloggio a Cavezzo via 1°Maggio.

Il valore delle **aree edificate** è aumentato di Euro 30.260 a seguito dell'acquisto di due alloggi a Carpi Via Brunete 6/8 e uno a Mirandola via Valli.

Gli **immobili e le autorimesse** sono aumentati di Euro 889.743 a seguito di lavori di manutenzione straordinaria e diminuiti di Euro 30.260 per lo scorporo delle aree edificate degli alloggi acquisiti a Carpi e a Mirandola.

Gli immobili ad uso diretto sono rimasti inalterati.

Le immobilizzazioni sono state ammortizzate nel modo seguente:

MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI				
	1.1.2016	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.16
F.do immobili e autorimesse	9.660.962	176.572		9.837.534
F.do immobili strumentali	986.892	41.393		1.028.285
TOTALE	10.647.854	217.965	0	10.865.819

- il fondo ammortamento relativo agli immobili di proprietà ha subito un aumento di Euro 176.572 per l'ammortamento dell'anno;

- il fondo ammortamento immobili strumentali – sede, magazzino, archivio - ha subito un aumento di Euro 41.393 relativo agli ammortamenti dell'esercizio.

Al 31 dicembre 2016 il **valore netto delle immobilizzazioni** rappresentate da immobili e terreni ammonta a Euro **9.292.898**.

IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI

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

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	1.1.2016	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2016
Impianti e Macchinari	369.949			369.949
Attrezzatura ind.ecomm	132.053			132.053
Mobili e Arredi	292.407		1.504	290.903
Attrezzature elettronic.	510.218	6.053	39.761	476.510
Automezzi	223.827		30.178	193.649
Altri beni	156.445	1.648	6.729	151.364
TOTALE	1.684.899	7.701	78.172	1.614.428

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto di mobili per ufficio, monitor e cellulari; la diminuzione riguarda principalmente la demolizione di un'autovettura e di un furgone e la dismissione di attrezzature elettroniche in particolare fotocopiatrici e stampanti.

MOVIMENTAZIONE F.DI AMM.TO: IMPIANTI ,MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	1.1.2016	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2016
Impianti e Macchinari	164.637	33.296		197.933
Attrezzature ind. e comm.	129.776	2.276		132.052
Mobili e arredi	247.306	12.446	1.504	258.248
Attrezzature elettronic.	470.584	19.012	39.762	449.834
Automezzi	197.494	14.854	30.178	182.170
Altri beni	156.445	1.648	6.729	151.364
TOTALE	1.366.242	83.532	78.173	1.371.601

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

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI

Il loro importo è composto da:

Euro 2.495.580 che all'01.01.2016 ammontava a Euro 1.971.644, movimentato in aumento per Euro 526.457 sulla base delle lavorazioni effettuate in autofinanziamento e diminuito di Euro 2.521 per rimborsi vari.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

A) PARTECIPAZIONI

Il valore delle partecipazioni in altre società nel 2016 rimane invariato e ammonta complessivamente ad Euro 6.052.708 riepilogate nel prospetto seguente ai valori di carico

PARTECIPAZIONI	2016	2015	Variazione
Federcasa	3.175	3.175	0
CambiaMO	6.048.000	6.048.000	0
Ervet spa	1.533	1.533	0
TOTALE	6.052.708	6.052.708	0

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

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

B) CREDITI

La posta è costituita da cauzioni versate a terzi in anni precedenti, a garanzia di contratti telefonici, postali e risulta invariata rispetto all'anno precedente, ammonta al 31.12.2016 ad Euro 1.212.

C) ALTRI TITOLI

La voce altri titoli è riepilogata nella seguente tabella:

DESCRIZIONE TITOLI	VALORE AL 31.12.16	TIPOLOGIA INVESTIMENTO	UTILE/PERDITA RILEVATE
Pioneer Investment	5.198.189	Gestione patrimoniale SGR	99.952
Banca Generali RI.ALTO	2.306.542	Polizza a capitalizzazione annua	56.477
Unipol contr. N. 123		Cedola	4.620
Banca Generali BG NW	223.062	Gestione patrimoniale SGR	5.036
Banca Generali BG PIU'	461.048	Gestione patrimoniale SGR	14.426
Banco Popolare	0	Certificato di deposito	4.475
Banca Sella	343.751	Gestione Patrimoniale	15.648
Unicredit Conto Deposito	1.000.000	C/C vincolato	60.450
Banca Euromobiliare	1.251.218	Gestione patrimoniale SGR	34.653
Unicredit Bond	2.000.000	Obbligazioni sc.2018	60.000
Banca Pop S.Felice	505.000	C/C vincolato	5.826
Banca Generali BG STILE	523.866	Gestione Patrimoniale SGR	11.828
UnipolSai Tariffa U50003	521.212	Polizza	11.320
CarispCesena Gest.Patrimoniale	537.857	Gestione patrimoniale SGR	12.098
Unipol obblig.sc 09/17	400.000	Obbligazioni sc.2017	6.000
Unipol Capitalizzazione U50006 N.123	251.818	Polizza	3.367
Totale	15.523.563		406.176

Il valore al 31.12.2015 era di Euro 17.735.979; nel corso del 2016 sono state reinvestite solo una parte delle risorse monetarie liberate dalla scadenza di investimenti precedenti per far fronte a necessità di cassa nell'ambito degli impegni di attività edilizie per conto dei Comuni. In particolare:

l'investimento **Pioneer Investment** è stato disinvestito di Euro 1.000.000;

l'investimento **Unipol** capitalizzazione Contratto N.123/20659 di Euro 1.162.321 giunto a scadenza è stato reinvestito in Unipol Contratto 123/32475 per Euro 248.450;

è stato liquidato il certificato di deposito giunto a scadenza del **Banco Popolare** di Euro 517.000;

sono stati disinvestiti Euro 333.082 della gestione patrimoniale di **Banca Sella**;

sono stati investiti euro 310.000 in un fondo di gestione della **Cassa di Risparmio di Cesena**;

Il totale investito in immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2016 ammonta a € **15.523.563**.

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

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

ATTIVO CIRCOLANTE CREDITI

Il totale dei crediti in bilancio è dettagliato come segue:

	2016	2015	Variazione
Crediti v/utenti	7.282.126	6.987.629	294.497
Crediti verso controllate/collegate	1.500.000	1.500.000	0
Altri crediti	8.312.740	7.857.089	455.651
Crediti tributari	176.316	153.998	22.318
TOTALE	17.271.182	16.498.716	772.466

CREDITI VERSO UTENTI

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

	2016	2015	Variazione
Crediti verso clienti	7.197.129	7.064.905	132.224
Fatture da emettere	124.097	263.619	-139.522
Note di accredito da ricevere	264.275	402	263.873
Fondo svalutazione crediti	-303.375	-341.297	37.922
Totale	7.282.126	6.987.629	294.497

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

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

Saldo al 01.01.2016	341.297
Accantonamento 2016	0
Utilizzo 2016	37.922
Saldo al 31.12.2016	303.375

CREDITI VERSO CONTROLLATE/COLLEGATE

La posta di Euro 1.500.000 nel 2016 è invariata rispetto all'esercizio precedente e rappresenta un prestito fruttifero da soci verso Cambiamo.

CREDITI VERSO ALTRI

La voce crediti verso altri ammonta al 31.12.2016 ad Euro 8.312.741 ed evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 455.652. La composizione degli altri crediti si riepiloga nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	2016	2015	Variazione
Anticipazioni diverse per lavori	5.722.523	5.200.347	522.176
Crediti per gestione alloggi	421.076	260.226	160.850
Crediti diversi	2.169.142	2.396.516	-227.374
Totale	8.312.741	7.857.089	455.652

Anticipazioni diverse per lavori

Al 31.12.2016 ammonta ad Euro **5.722.523**:

- anticipazioni per Euro 802.383 per lavori di manutenzione straordinaria su patrimonio Erp finanziati dalla Regione con Delibera del Consiglio Regionale n.501/93, 344/2010 e 1571/2014
- anticipazioni per Euro 3.561.639 su lavori finanziati dei Comuni
- per il sisma del maggio 2012 Euro 1.358.501.

Crediti per gestione alloggi

Sono crediti che riguardano lavori di manutenzione sugli alloggi comunali in convenzione; al 31.12.2016 ammontano a Euro **421.076**.

Crediti diversi

Tale voce ammonta a Euro **2.169.142** e si riferisce principalmente ad Euro 1.611.380 per crediti verso il Comune di Finale Emilia e ad Euro 428.312 verso il Comune di Campogalliano relativi all'accensione di 2 mutui in capo ad Acer Modena per conto dei Comuni menzionati. L'Ente espone in bilancio nella voce mutui il debito residuo degli stessi e addebita ai Comuni, beneficiari del mutuo, le quote capitale e i relativi interessi. I restanti Euro 129.450 si riferiscono a crediti vari da enti terzi di cui Euro 7.250 di crediti previdenziali.

CREDITI TRIBUTARI

Il saldo dei crediti tributari è così composto:

DESCRIZIONE	2016	2015	Variazione
IRAP/istanza	32.910	32.910	0
IRES	30.139	30.379	-240
IRAP	82.512	90.463	-7.951
IVA	24.324		24.324
Ag.Entrate bollo virt	4.000		4.000
Bonus D.Lg.66/2014	2.431	0	2.431
Credito da 770	0	246	-246
Totale	176.316	153.998	22.318

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità presso l'Unicredit Banca Spa, Istituto Tesoriere dell'Acer al 31.12.16 ammonta a Euro **2.576.810** mentre al 31.12.2015 ammontava ad Euro 1.320.460.

Sono aperti anche altri conti correnti per:

- gestione telematica dei contratti di locazione con saldo di Euro **150.217** al 31.12.16 ammontava ad Euro 40.836 al 31.12.2015;
- Viacard/Carte credito e carte carburanti con saldo pari a Euro **20.159** al 31.12.16 ammontava ad Euro 13.792 al 31.12.2015;
- Carta prepagata con saldo al 31.12.2016 a Euro **0**; al 31.12.2015 era pari a Euro 235;
- Affitto Casa Garantito Castelfranco con saldo al 31.12.2016 di Euro **31.663**; al 31.12.2015 era di Euro 34.097.

- n. 6 conti di appoggio per investimenti al 31.12.16 ammontano a Euro **27.628**; al 31.12.2015 il saldo era di Euro 650.606.

Pertanto il saldo al 31.12.16 ammonta a Euro **2.806.477**.

La cassa economato presso Acer aveva un saldo di Euro 1.439 al 31.12.2015 mentre al 31.12.2016 ammonta ad Euro **1.124**.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

La voce "Ratei e Risconti attivi" al 31.12.2016 è pari ad Euro **53.401**; al 31.12.2015 ammontava ad Euro 123.418.

Così composti:

- ratei attivi ha un saldo di Euro **21.402** di cui Euro 3.030 per contributi su impianti fotovoltaici ed Euro 18.372 per cedole e premi;
- I risconti attivi ammontano ad Euro 31.073 e sono così costituiti:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Polizze assicurative	6.825	6.157	668
Abbonamenti	145	0	145
Anticipo postale/ legale	9.599	8.954	645
Costi sistemi operativi	11.967	5.760	6.207
Costi per servizi	3.463	10.202	-6.739
Totale Risconti Attivi	31.999	31.073	926

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31.12.2016 ammonta a Euro **14.304.333** e rispetto al 31.12.2015 risulta incrementato di Euro 26.447 pari all'utile dell'esercizio.

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

- Il fondo di dotazione al 31.12.2016 ammonta ad Euro 13.442.787;
- il fondo di riserva al 31.12.2016 ammonta a Euro 742.211 invariata;
- la riserva straordinaria al 31.12.2016 è pari ad Euro 92.888 risultata incrementata dell'utile dell'esercizio 2015;
 - l'utile al 31.12.2016 ammonta a Euro 26.447.

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

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

Natura	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile
Fondo di dotazione	13.442.788	B	13.442.787
Fondo di riserva	742.211	A B	742.211
Altre riserve	92.888	A B	92.888
*A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite			

FONDI PER RISCHI E ONERI

Il fondo rischi non è stato movimentato e presenta un saldo di Euro **604.043** al 31.12.2016; il fondo risulta adeguato a coprire tutte le passività di competenza la cui esistenza, certa o comunque probabile, è conosciuta alla data di redazione del bilancio.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

Saldo al 01.01.2016		1.792.315
	Diminuzioni	Aumenti
Accantonamento 2016		
Importo TFR		179.056
Rivalutazione		32.095
Imposta sostitutiva	5.456	
Utilizzo fondo per cessati, anticipazioni e previdenza integrativa	80.504	
Fondo netto personale al 31.12.2016		1.917.506

MUTUI

L'importo al 31.12.2015 ammontava ad Euro 2.124.661 al 31.12.2016 ammonta ad Euro **2.039.692** ed è composto da Euro 1.611.380 per il Comune di Finale ed Euro 428.312 per il Comune di Campogalliano come già descritto in precedenza. Nel 2017 saranno pagate per il Comune di Finale rate per Euro 130.579,08 di cui per quota capitale Euro 37.657,30 e per il Comune di Campogalliano rate per Euro 74.962,53 di cui per quota capitale Euro 52.047,81.

DEBITI

DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontavano a Euro 1.247.021 al 31.12.2015 mentre al 31.12.2016 ammontano a Euro **2.026.012** registrando un aumento di Euro 778.991.

DEBITI PER GESTIONE SPECIALE

Sono pari a Euro **3.478.161** e rappresentano contributi in conto capitale disponibili per lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e sono così dettagliati:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Finanziamenti lg 457/78 e varie	1.753.991	1.753.991	0
Finanziamenti Legge 513 art.25	342.321	342.321	0
Finanziamenti Legge 560/93	1.381.849	2.131.849	-750.000
Totale	3.478.161	4.228.161	-750.000

Tutte somme depositate presso il Tesoriere e si riferiscono a residui di Lg.457/78, Lg.513/77 e lg.560/93 leggi di vendita alloggi e finanziamenti.

DEBITI TRIBUTARI

Ammontano a Euro **68.350** e si riferiscono:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Ritenute d'acconto dipendenti	64.512	104.905	-40.393
Ritenute d'acconto autonomi	3.838	8.578	-4.740
IVA	0	62.092	-62.092
IRES	0	0	0
IRAP	0	0	0
Totale	68.350	175.575	-107.225

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

L'importo al 31.12.2016 è pari ad Euro **139.106** è composto da oneri previdenziali relativi alle retribuzioni dipendenti del mese di dicembre 2016; al 31.12.2015 era di Euro 140.139.

ALTRI DEBITI

L'importo degli altri debiti per complessivi Euro **29.052.133** è così dettagliato:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Depositi cauzionali	2.100.523	2.281.461	-180.938
Debiti per gestione alloggi	744.492	1.511.996	-767.504
Debiti diversi	10.823.295	10.482.971	340.324
Debiti Comuni per residui concessioni	15.383.823	14.336.028	1.047.795
Totale	29.052.133	28.612.456	439.677

I debiti per **depositi cauzionali** sono composti da Euro 2.088.731 relativi ai depositi versati dagli utenti, da Euro 5.412 relativi a depositi degli appaltatori e da Euro 6.380 per cauzioni negozi.

I **debiti per gestione alloggi** di Euro 744.492 sono relativi agli importi dovuti ai Comuni in convenzione per alloggi gestiti di loro proprietà.

L'importo dei **debiti diversi** per complessivi Euro **10.823.295** è così dettagliato:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Debiti verso i Comuni per L. 560/93	58.167	58.167	0
Debiti verso il personale dipendente	521.734	538.483	-16.749
Altri	1.475.295	1.444.692	30.603
Debiti v. Comuni D.R.501	2.789.288	2.154.048	635.240
Debiti v. Regione D.R. 344/2010	1.031.662	1.043.519	-11.857
Finanz. DGR 1297	260.679	0	260.679
Debiti per sisma	4.686.470	5.244.062	-557.592
Totale	10.823.295	10.482.971	340.324

I debiti verso i Comuni per L. 560/93 di Euro **58.167** sono relativi agli importi versati dai Comuni per vendite alloggi precedentemente in Banca d'Italia.

I debiti verso il personale dipendente di Euro **521.734** sono relativi agli importi dovuti per premio di produttività, ferie maturate e non godute e altre competenze relative al personale.

Gli altri debiti per complessivi Euro **1.475.295** riguardano: per Euro 737.363 versamenti da parte del Comune di Modena per anticipazione in c. lavorazioni Via Zodiaco, per Euro 234.948 da un recupero assicurativo su cantiere in Comune di Savignano nonché debiti diversi verso enti terzi per lavorazioni in corso.

I debiti verso Comuni per D.R.501/03 di Euro **2.789.288** rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione straordinaria su alloggi comunali.

I debiti verso Regione D.R.344/2010 di Euro **1.031.662** rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione su alloggi sfitti; per il programma DGR 1297 Euro **260.679**.

I debiti per sisma di Euro **4.686.470** sono determinati dal rimborso assicurativo relativo al sisma del maggio 2012.

L'importo dei **debiti** verso **Comuni** per **residui da concessioni** di Euro **15.383.823**, a seguito dell'applicazione dei contratti di servizio in concessione in vigore da Settembre 2005, è riferito al monte canoni al netto della manutenzione ordinaria, straordinaria, dei compensi Acer, di addebiti per fondo sociale e varie ed è a disposizione dei Comuni per le politiche abitative.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La voce ratei e risconti passivi è così dettagliata:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Ass.ni/competenze e bolli	17.987	17.273	714
Altri	912	232	680
Interessi su depositi cauzionali	85.655	80.592	5.063
Totale ratei passivi	104.554	98.097	6.457
Canoni vari	2.359	2.628	-269
Rimborsi vari	21.820	21.252	568
Totale risconti passivi	24.179	23.880	299
TOTALE RATEI E RISCONTI	128.733	121.977	6.756

AMMONTARE DEI CREDITI E DEBITI DI DURATA SUPERIORE A 5 ANNI

In Bilancio sono iscritti debiti di durata superiore a 5 anni nei Depositi Cauzionali che ammontano a Euro 2.100.523 poiché sono legati alla durata dei contratti di locazione.

NOTE SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Tale valore ammonta al 31.12.2016 ad Euro **11.976.422** come riepilogata nella tabella:

	2016	2015	Variazione
RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI			
Ricavi Canonici di locazione	10.099.258	10.451.991	-352.733
Ricavi amministaz.stabili	775.623	773.767	1.856
Ricavi manutenzione stabili	0	0	0
Ricavi attività edilizia	553.858	661.230	-107.372
Ricavi per concessioni	141.559	142.586	-1.027
TOTALE	11.570.298	12.029.574	-459.276
ALTRI RICAVI E PROVENTI	406.124	327.731	78.393
TOTALE	11.976.422	12.357.305	-380.883

Di seguito analizziamo le principali voci che lo compongono:

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI:

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

I canoni presentano un leggero aumento determinato principalmente da nuovi alloggi entrati in reddito e per acquisti alloggi sulle aree del Sisma 2012.

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

Descrizione	2016	2015	Variazione
Canoni all. ACER	1.526.902	1.525.379	1.523
Canoni all. costruiti contrib.stato	307.359	331.508	-24.149
Canoni negozi, autorim, locali	286.097	291.370	-5.273
Canoni all. e aut. in concessione	7.978.900	8.303.734	-324.834
TOTALE	10.099.258	10.451.991	-352.733

- I ricavi di amministrazione stabili sono aumentati di Euro 1.856 quindi stabili rispetto all'anno precedente e derivano principalmente dall'attività legata alla gestione dei contratti, alle lavorazioni di progetti speciali, alla gestione dei contratti di privati per sisma, alla pressante attività per il recupero della morosità per spese condominiali e da uscite ed ai rimborsi per le attestazioni energetiche effettuate per i Comuni che ne hanno fatto richiesta;

- I ricavi per attività edilizia sono diminuiti di €. 107.372 e riguardano attività di progettazioni per nuove costruzioni e attività da sisma.

- I ricavi per concessioni sono diminuiti di Euro 1.027 e rappresentano una posta di giro per superi di utilizzo delle disponibilità annue per le gestioni alloggi in concessione.

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

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

ALTRI RICAVI E PROVENTI

Registrano un aumento di Euro 78.393 come esposto in tabella. Tra gli altri ricavi vi sono canoni per antenne telefoniche per Euro 94.329, ricavi da fotovoltaico per scambio sul posto per Euro 21.343, diritti di prelazione su alloggi Acer per €. 24.554, interessi su mutui dei Comuni Euro 120.572 e recupero rateizzazioni per cessioni e poste diverse per Euro 145.326.

VARIAZIONE VALUTAZIONE POSTE D.lgs. n. 139/2015

A seguito della soppressione della sezione E) Proventi ed Oneri Straordinari, le poste ivi incluse di competenza del 2015 sono state riclassificate con il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, pertanto:

sono confluiti Euro 48.368 nella voce A) 01 Ricavi delle Vendite e Prestazioni per contributi e rettifiche fornitori e Euro 134.430 nella voce A) 05.a Rimborsi e Proventi Diversi per alienazioni alloggi e rate mutui.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Il costo della produzione nel 2015 ammontava a Euro 12.335.795 mentre al 2016 ammonta a Euro **12.203.645** con un decremento di Euro 132.150. Di seguito si riporta l'analisi delle voci che lo compongono.

COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

Tale voce ammonta a Euro **42.659** diminuito rispetto al 2015 di Euro 9.648; si riferisce a cancelleria, riviste, giornali e pubblicazioni per gli utenti e stakeholder nonché consumo di carburante per le macchine aziendali.

COSTI PER SERVIZI

Tale voce ammonta a Euro **7.592.481** registra una diminuzione rispetto al 2015 di Euro 229.377

Le voci sono così ripartite:

Descrizione	2016	2015	VARIAZIONE
Costi generali	961.532	910.480	51.052
Amm.ne stabili	291.818	223.019	68.799
Manut. Stabili	3.804.800	3.298.226	506.574
Costi per int. edilizi	392.810	358.520	34.290
Costi per concessioni	2.141.521	3.031.613	-890.092
TOTALE	7.592.481	7.821.858	-229.377

I costi generali sono aumentati di Euro 51.052 in particolare per consulenze professionali, formazione dipendenti, assicurazione, per lavoro interinale e per sopravvenienze anni precedenti che prima trovavamo in oneri straordinari.

La gestione di amministrazione degli stabili ha comportato un aumento di Euro 68.799 in particolare per costi bollettazione, per procedimenti legali e sopravvenienze.

La gestione della manutenzione degli stabili rileva un aumento di Euro 506.574; Euro 572.763 è la manutenzione effettuata su alloggi di proprietà Acer e Euro 3.232.037 sono sulla gestione delle concessioni in base agli accordi con i vari comuni ed ai piani di manutenzione approvati.

La gestione degli interventi edilizi rileva un lieve aumento di Euro 34.290.

Nel 2016 sono stati trasferiti nella disponibilità dei Comuni ed altri Enti Pubblici €. 2.141.521 con un decremento rispetto all'anno precedente di Euro 890.092.

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

COSTI DEL PERSONALE

Il costo del personale ammonta a Euro 3.587.472 stabile rispetto al 2015.

La voce è composta da:

Descrizione	2016	2015	VARIAZIONE
retribuzione e produttività	2.666.796	2.679.143	-12.347
contributi assist. e previd.	678.750	682.019	-3.269
accanton. al TFR, quiesc.	238.405	230.564	7.841
altri oneri	3.521	3.488	33
TOTALE	3.587.472	3.595.214	-7.742

Nel prospetto che segue si riportano i dati relativi al personale in forza al 31.12.16 che risulta essere di 70 unità di cui 2 a tempo determinato.

QUALIFICA	N. DIPENDENTI 2016	N. DIPENDENTI 2015	Variazione
Dirigenti Federmanager	4	4	0
Area Quadri	4	3	1
Area A	31	31	0
Area B	28	28	0
Area C	3	5	-2
TOTALE	70	71	-1

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

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a Euro **23.683**; gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a Euro **301.496**.

ACCANTONAMENTO PER RISCHI

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

ALTRI ACCANTONAMENTI

Non effettuati.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta di Euro **655.854** comprende:

Descrizione	2016	2015	VARIAZIONE
Bollo e registro	195.322	163.008	32.314
Iva indetraibile	2.471	52.778	-50.307
Imu/Tasi/Tari	253.766	251.837	1.929
Altre imposte	46.544	43.190	3.354
Contributi associativi	26.959	28.649	-1.690
Spese diverse	6.297	177	6.120
Costi fotovoltaico	2.506	3.373	-867
Sanzioni su imp e tasse	1.417	0	1.417
Interessi su mutui ai Comuni	120.572	0	120.572
TOTALE	655.854	545.027	112.842

Si rileva in particolare un aumento di imposte di bollo e registro, una diminuzione di Iva indetraibile e l'aumento per interessi su mutui ai Comuni spostati dalla sezione oneri straordinari.

VARIAZIONE VALUTAZIONE POSTE D.lgs. n. 139/2015

A seguito della soppressione della sezione E) Proventi ed Oneri Straordinari, le poste ivi incluse di competenza del 2015 sono state riclassificate con il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, pertanto:

sono confluiti Euro 159.587 nella voce B) 07 Costi per Servizi per costi relativi al terremoto e premi assicurativi e Euro 152.693 nella voce B) 14 Oneri Diversi di Gestione per rate mutui e sanzioni e oneri diversi.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I **proventi finanziari** nel 2015 ammontavano ad Euro 333.941; nel 2016 ammontano ad Euro **427.222** così composti: interessi da titoli e quote di gestioni patrimoniali iscritti nelle immobilizzazioni Euro 406.177 e proventi diversi Euro 21.045 relativi a interessi di mora e interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Gli **interessi e gli oneri finanziari** nel 2015 ammontavano ad Euro 52.951; nel 2016 ammontano ad Euro **9.818** relativi a interessi su depositi cauzionali.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non ci sono svalutazioni nelle attività finanziarie.

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI: sezione eliminata D.Lgs. n. 139/2015

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Il loro importo è di Euro **163.734** di cui:

- ✓ Euro 133.391 per IRES;
- ✓ Euro 30.343 per IRAP.

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

UTILE D'ESERCIZIO

Il risultato d'esercizio pari a Euro **26.447** evidenzia la capacità reddituale dell'ente.

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

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE D'ESERCIZIO

In merito alla destinazione del risultato di esercizio pari a €. 26.447 si destina ad Altre Riserve in quanto il fondo di riserva ha già raggiunto il 5% del fondo di dotazione.

COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI E SOCIETA' DI REVISIONE

L'ente, nel corso dell'esercizio, ha riconosciuto emolumenti ad amministratori per Euro **72.501** e ai sindaci del Collegio dei Revisori per Euro **25.511**.

Inoltre Acer ha riconosciuto compensi alla società di revisione per l'anno 2016 come segue:

- per prestazioni di servizi di revisione Euro **10.000**.
- nessun compenso per servizi diversi dalla revisione.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Acer Modena nell'esercizio 2016 ha intrattenuto rapporti commerciali e finanziari con parti correlate.

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

La tabella che segue mostra i saldi patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2015 con la Società partecipata CambiaMo spa:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali	
CambiaMO spa	Euro 89.963	-	-	
Finanziamento	Euro 1.500.000			

Al 31.12.2016 i rapporti con la Società partecipata Cambiamo sono di natura commerciale e si riferiscono a fatture da emettere per compensi tecnici e gestionali per Euro 89.963, inoltre alla Società è stato concesso finanziamento di € 1.500.000 versato nel 2014 per €. 1.000.000 e per €. 500.000 nel 2015 e scadente nel 2017.

INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

ALTRE INFORMAZIONI

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

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

Ai fini dell'art. 2427 *bis* c.1 del Codice Civile, si rileva che la società non detiene strumenti finanziari derivati né con finalità di copertura, né utilizzati nell'ambito di operazioni speculative, né immobilizzazioni finanziarie iscritte all'attivo per un valore superiore al loro fair value come evidenziato nella Relazione sulla Gestione. In ultimo, la società non ha in essere impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale, la cui conoscenza sia utile per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria della società.

ALLEGATO 1

PROSPETTO DEI MOVIMENTI DEL PATRIMONIO NETTO

	Fondo di dotazione	Fondo di riserva	Altre riserve	Utile d'Esercizio	Totale
Valori al 31.12.2015	13.442.787	742.211	89.980	2.907	14.277.886
Adeguamento valore immobili					
Altri movimenti					
Incremento patrimonio immobiliare					
Destinazione del risultato d'esercizio Alle riserve			2.907	-2.907	
Risultato dell'esercizio				26.447	26.447
Valori al 31.12.2016	13.442.787	742.211	92.887	26.447	14.304.333

STATO PATRIMONIALE		2016	2015
ATTIVO			
A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE			
01)	Crediti per capitale di dotazione	0	0
	TOTALE CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
01)	Costi di impianto e di ampliamento	0	0
02)	Costi di sviluppo	0	0
03)	Dir. di brevetto industriale e di utiliz. opere ingegno	17.100	39.749
04)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
05)	Avviamento	0	0
06)	Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
07)	Altre	0	0
	Totale	17.100	39.749
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
01)	Terreni	3.445.650	3.314.956
02)	Fabbricati	5.847.248	5.205.730
03)	Impianti e macchinari	172.016	205.312
04)	Attrezzature industriali e commerciali	0	2.277
05)	Mobili e arredi	32.655	45.101
06)	Attrezzature elettroniche d'ufficio	26.676	39.634
07)	Automezzi	11.479	26.333
08)	Altri beni		
09)	Immobilizzazioni in corso e acconti	2.495.580	1.971.643
	Totale	12.031.304	10.810.986
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
01)	Partecipazioni	6.052.708	6.052.708
02)	Crediti	1.212	1.213
03)	Altri titoli	15.523.563	17.735.979
04)	Strumenti finanziari derivati attivi		
	Totale	21.577.483	23.789.900
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		33.625.887	34.640.635
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I) RIMANENZE			
01)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
02)	Prodotti in corso di lavoraz. destinati alla vendita	0	0
03)	Lavori in corso su ordinazione	0	0
04)	Prodotti ultimati destinati alla vendita	0	0
05)	Acconti	0	0
	Totale	0	0
II) CREDITI			
01)	Verso utenti	7.282.126	6.987.629
02)	Verso imprese controllate	0	0
03)	Verso imprese collegate	1.500.000	1.500.000
04)	Verso controllanti	0	0

	05)	Per gestione speciale	0	0
	06)	Verso altri	8.312.741	7.857.089
	07)	Crediti tributari	176.316	153.998
	08)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		Totale	17.271.183	16.498.716
III)		ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZAZIONI		
	01)	Partecipazioni in imprese controllate	0	0
	02)	Partecipazioni in imprese collegate	0	0
	03)	Altre partecipazioni	0	0
	04)	Altri titoli	0	0
		Totale	0	0
IV)		DISPONIBILITA' LIQUIDE		
	01)	Depositi bancari e postali	2.806.476	2.060.024
	02)	Assegni		
	03)	Denaro e valori di cassa	1.123	1.439
		Totale	2.807.599	2.061.463
		TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	20.078.782	18.560.179
D) RATEI E RISCONTI				
	01)	Ratei e risconti	53.401	123.418
		TOTALE RATEI E RISCONTI	53.401	123.418
		TOTALE ATTIVO	53.758.070	53.324.232
PASSIVO				
A) PATRIMONIO NETTO				
	I)	Fondo di dotazione	13.442.788	13.442.788
	II)	Riserve di rivalutazione		
	III)	Fondo di riserva	742.211	742.211
	IV)	Riserve statutarie		
	V)	Altre riserve	92.887	89.980
	VI)	Utili (Perdite) portati a nuovo		
	VII)	Utile (Perdita) dell'esercizio	26.447	2.907
		TOTALE PATRIMONIO NETTO	14.304.333	14.277.886
B) FONDI PER RISCHI E ONERI				
	01)	Per trattamento di quiescenza		
	02)	Per imposte		
	03)	Altri	604.043	604.043
		TOTALE FONDI RISCHI E ONERI	604.043	604.043
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORD.				
	01)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.917.506	1.792.315
		TOTALE T.F.R.	1.917.506	1.792.315
D) DEBITI				
	01)	Prestiti obbligazionari		
	02)	Debiti bancari e postali		
	03)	Mutui entro 12 mesi	205.542	205.542
		Oltre 12 mesi	1.834.150	1.919.119
	04)	Acconti		
	05)	Debiti verso fornitori	2.026.012	1.247.019
	06)	Debiti rappresentati da titoli di credito		

	07)	Debiti verso imprese controllate		
	08)	Debiti verso imprese collegate		
	09)	Debiti verso controllanti		
	10)	Debiti per Gestione Speciale	3.478.161	4.228.161
	11)	Debiti tributari	68.350	175.575
	12)	Debiti verso Istituti previdenza e sicurezza sociale	139.106	140.139
	13)	Altri debiti	29.052.134	28.612.456
		TOTALE DEBITI	36.803.455	36.528.011
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI				
	01)	Ratei e risconti passivi	128.733	121.977
		TOTALE RATEI E RISCONTI	128.733	121.977
		TOTALE PASSIVO	53.758.070	53.324.232

CONTO ECONOMICO		2016	2015	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
	01)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.570.298	12.029.574
	02)	variazioni delle rim.di prodotti in corso di lav		
	03)	variazione dei lavori in corso su ordinazione		
	04)	incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
	05)	altri ricavi e proventi:		
	a)	Rimborsi e proventi diversi	406.124	327.731
	b)	Rimborsi della Gestione Speciale		
	c)	Contributi in conto esercizio		
		TOTALE A)	11.976.422	12.357.305
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
	6)	costi per materie prime suss.di cons.e merci	42.659	52.307
	7)	costi per servizi	7.592.481	7.821.858
	8)	costi per godimento beni di terzi		
	9)	costi del personale:		
	a)	Salari e stipendi	2.666.796	2.679.143
	b)	Oneri sociali	678.750	682.019
	c)	Trattamento di fine rapporto	211.151	203.521
	d)	Trattamento di quiescenza e simili	27.255	27.043
	e)	Altri costi	3.520	3.488
	10)	ammortamenti e svalutazioni:		
	a)	Amm.to delle immobiliz.immateriali	23.683	31.806
	b)	Amm.to delle immobiliz.materiali	301.496	291.598
	c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
	d)	Sval.crediti dell'attivo circ. e disp.liquide		
	11)	variaz.delle rim.di mat.prime suss.di cons.		
	12)	accantonamenti per rischi		
	13)	altri accantonamenti		
	14)	oneri diversi di gestione	655.854	543.012
		TOTALE B)	12.203.645	12.335.795
		DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A-B)	-227.223	21.510
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI				
	15)	proventi da partecipazioni:		
	a)	in imprese controllate	0	0
	b)	in imprese collegate	0	0
	c)	in altre partecipazioni	0	0
	16)	altri proventi finanziari:		

a) da crediti iscritti nelle immob.	0	0
b) da titoli iscritti nelle immob.	427.222	333.941
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d) da proventi diversi dai precedenti	0	0
17) interessi ed altri oneri finanziari verso:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) altri	9.818	52.951
d) interessi su mutui		
TOTALE C) (15+16-17)	417.404	280.990
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immob.fin. non partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni	0	0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immob.fin. non partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni	0	0
TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)	0	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20) proventi straordinari:		
a) Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	0	9.356
b) Sopravvenienze att/Insussistenze pass.	0	48.367
c) Altri proventi straordinari	0	125.058
21) oneri straordinari:		
a) Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0	227
b) Sopravvenienze pass/Insussistenze att.	0	184.948
c) Altri oneri straordinari	0	127.105
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	0	-129.499
risultato prima delle imposte		
22) imposte sul redditi d'esercizio	163.734	170.094
23) utile o perdita d'esercizio	26.447	2.907

Rendiconto Finanziario Consuntivo 2016

E' il prospetto contabile che presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio 2016.

Il principio contabile di riferimento è l'OIC 10 D.Lgs.139/2015 recentemente modificato.

La grandezza finanziaria presa a riferimento (punto **A** del prospetto **Euro 2.061.465**) è la liquidità immediata o cassa in senso ampio, vale a dire disponibilità liquide presenti presso il tesoriere Unicredit Banca spa.

Il flusso monetario netto del periodo (punto **E** del prospetto **Euro 746.135**) è determinato come sommatoria algebrica delle movimentazioni intervenute nelle diverse aree di attività come di seguito indicato.

* **Flusso monetario da attività operativa** (punto **B** del prospetto)

Il flusso monetario da gestione reddituale è determinato partendo dall'utile economico dell'esercizio e depurandolo da costi e ricavi non aventi natura monetaria (es. ammortamenti, accantonamenti...).

* **Flusso monetario da attività di investimento** (punto **C** del prospetto)

Le risorse finanziarie nette di quest'area derivano dalla sommatoria dell'impiego di fondi per attività costruttiva e per l'acquisto di beni con utilità pluriennale.

* **Flusso monetario da attività di finanziamento** (punto **D** del prospetto)

La liquidità generata da quest'area deriva dall'entrate per acquisizione di nuovi finanziamenti e dalla concessione di finanziamenti.

Attraverso la sommatoria dei flussi delle diverse aree sopra commentate, si determina il flusso monetario a fine esercizio 2016 pari a Euro **746.135**; pertanto la disponibilità monetaria netta finale (punto **F** del prospetto) si attesta a **Euro 2.807.600**

RENDICONTO FINANZIARIO METODO INDIRETTO					
ESERCIZIO		2016	2015		
A	Disponibilità monetarie nette iniziali al 01/01		2.061.465		4.992.339
	Flusso monetario da gestione reddituale				
	Utile d'esercizio	26.447			2.907
	Ammortamenti immobili immateriali	23.683			31.806
	Ammortamenti immobili materiali	301.496			291.598
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	125.191			91.935
	accantonamento/utilizzo fondi netti	-37.922			-796.945
	Decremento/(incremento) crediti clienti	-256.575			-400.069
	Decremento/(incremento) crediti altri	-477.969			609.715
	Decremento/(incremento) ratei e risc att	70.018			-55.020
	Incremento/(decremento) fornitori	778.991			-1.145.748
	Incremento/(decremento) gest speciale	-750.000			-398.977
	Incremento/(decremento) debiti altri	332.452			1.287.847
	Costi non monetari gestione terremoto	0			119.596
	Incremento/(decremento) ratei e risc pass	6.756			3.195
B	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	142.568			-358.160
	Flusso monetario da attività di investimento				
	(Investimenti) netti da imm.immateriali	-1.033			-47.599
	(Investimenti) netti da imm.materiali	-1.433.640			-2.727.491
	(Investimenti) netti da imm.finanziarie	2.470.163			529.580
	rettifica utile per ricavo netto non monet INV.FIN	-226.381			-121.662
C	<i>Totale flusso da investimenti</i>	809.109			-2.367.172
	Flusso monetario da attività di finanziamento				
	Incremento/(decremento) debiti finanziari	-205.542			-205.542
	Variazione patrimonio di dotazione				
D	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	-205.542			-205.542
E	<i>Totale flusso monetario netto del periodo</i>	746.135			-2.930.874
F	Disponibilità monetarie nette finali al 31/12		2.807.600		2.061.465

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2016

Signori membri della Conferenza degli Enti, abbiamo, ricevuto dal Consiglio di Amministrazione il bilancio consuntivo dell'esercizio 1° gennaio 2016 - 31 dicembre 2016, dallo stesso approvato nella seduta del 26 aprile 2017, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa, dal rendiconto finanziario e dalla relazione sulla Gestione, l'ha attentamente esaminato.

Il bilancio di esercizio è stato redatto secondo le disposizioni del codice civile.

Premessa.

Il Collegio dei Revisori, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto le funzioni previste dall'art. 16 dello statuto, e dal regolamento di Amministrazione e Contabilità di ACER Modena, che comprendono sia le funzioni di vigilanza, sia quelle di controllo legale della corrispondenza del bilancio d'esercizio alle risultanze delle scritture contabili.

* * * * *

A) RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI CONTROLLO LEGALE DEI CONTI.

Abbiamo svolto la revisione del bilancio di esercizio dell'Ente, costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, nonché dal Rendiconto finanziario e dalla relativa nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio di esercizio.

L'organo amministrativo è responsabile della redazione del bilancio di esercizio, affinché fornisca una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, nonché del risultato economico dell'esercizio, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i contenuti minimi, i principi di redazione e i criteri di valutazione.

Responsabilità del Collegio dei Revisori.

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base dell'attività di controllo contabile. Abbiamo svolto l'attività in conformità ai principi di revisione raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento dell'attività al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

L'attività comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probatori a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal nostro giudizio professionale, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, abbiamo considerato il controllo interno volto a garantire che il bilancio d'esercizio fornisca una rappresentazione veritiera e corretta, al fine di definire procedure appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'ente. L'attività di controllo contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, si fa riferimento alla nostra relazione emessa in data 19 maggio 2016.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda Casa Emilia Romagna di Modena al 31 dicembre 2016 e del risultato economico dell'esercizio chiuso a tale data, rappresentato da un avanzo di esercizio, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le opportune procedure di controllo e revisione al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori, con il bilancio d'esercizio dell'Ente al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'Azienda Casa Emilia Romagna di Modena al 31 dicembre 2016.

B) RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA.

B.1) Attività di vigilanza

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati.

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

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dall'Ente non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dagli scopi fissati dallo statuto;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato anche dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015). È inoltre possibile rilevare come ACER Modena abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume l'attività concernente l'informativa e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio;
- sull'eventuale ricevimento di denunce o esposti.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni periodiche e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dall'Ente, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi monitorati con periodicità costante.

Il Collegio dei Revisori dichiara di avere svolto, ai sensi di Legge, l'attività di controllo e di verifica ad esso demandata, partecipando alle sedute del Consiglio di Amministrazione e della Conferenza degli Enti. Essendo stato presente a tali riunioni, il Collegio ha ottenuto tutte le informazioni sulle operazioni di rilievo economico-finanziario e patrimoniale effettuate da ACER Modena.

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

In particolare il Collegio dei Revisori ha esercitato i compiti di controllo contabile verificando a campione la regolare tenuta della contabilità, la corretta rilevazione contabile dei fatti di gestione, la corrispondenza del

bilancio d'esercizio alle scritture contabili di competenza e la conformità del bilancio alle norme civilistiche che lo disciplinano.

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

Il Collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'Ente e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio dei Revisori può affermare che:

- le decisioni assunte dagli organi di indirizzo e di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio dell'Ente;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto e non tali da compromettere l'integrità del patrimonio;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo dell'Ente, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione;
- non sono state fatte o ricevute denunce od esposti.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016.

Il progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo amministrativo e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

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

Tali documenti sono stati consegnati al Collegio dei Revisori in tempo utile affinché potessero essere depositati presso la sede della società, corredati dalla presente relazione, ai sensi dell'articolo 20 dello Statuto.

Il Collegio dei Revisori ha comunque autonomamente esaminato il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2016, in merito al quale si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

- è stata verificata la rispondenza del progetto di bilancio di esercizio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuti a conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri del Collegio dei Revisori e, a tale riguardo, non sono emerse criticità di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione;
- è stata verificata la rispondenza dell'impostazione generale del progetto di bilancio di esercizio alla legge (anche con riferimento all'adeguamento delle previsioni introdotte dal D.Lgs. n. 139/2015), nonché la correttezza del relativo procedimento di formazione e, a tale riguardo, non sono emerse criticità di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione;
- per quanto a nostra conoscenza, nella redazione del progetto di bilancio di esercizio, l'organo amministrativo non ha derogato alle norme di legge, applicando criteri di valutazione conformi alla disciplina del codice civile, in continuità rispetto a quanto fatto negli esercizi precedenti dando applicazione anche alle novità introdotte dal citato D.Lgs. 139/15;
- ai sensi dell'articolo 2426, comma 1, n.5, del codice civile, il Collegio dei Revisori ha preso atto che non esiste alcun valore iscritto alle voci B-I-1) e B-I-2) dell'attivo dello stato patrimoniale del progetto di bilancio di esercizio a titolo di costi d'impianto e di ampliamento, ovvero a titolo di costi di sviluppo aventi utilità pluriennale;
- il Collegio dei Revisori ha preso atto che sono state fornite nella nota integrativa al progetto di bilancio di esercizio le informazioni richieste dall'articolo 2427-bis del codice civile, relativamente alla presenza di strumenti finanziari derivati, nonché all'assenza di immobilizzazioni finanziarie iscritte all'attivo per un valore superiore al loro fair value;

- il Collegio dei Revisori ha altresì preso atto della presenza nella nota integrativa al progetto di bilancio di esercizio delle informazioni di legge o comunque previste dai principi contabili di riferimento;
- Il Collegio dei Revisori attesta che i criteri di valutazione degli elementi patrimoniali, esposti nella nota integrativa, hanno trovato puntuale applicazione nella formazione del bilancio e non si discostano da quelli utilizzati nel precedente esercizio;

è stata, infine, verificata la corrispondenza e adeguatezza delle informazioni contenute nella relazione sulla gestione e, a tale riguardo, non sono emerse criticità di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione.

Risultato dell'esercizio sociale.

L'utile dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2016 è stato quantificato – nel progetto di bilancio redatto dall'organo amministrativo – in € 26.447.

In merito alla proposta dell'organo amministrativo, circa la destinazione del risultato economico riveniente dal progetto di bilancio di esercizio, così come esposta in chiusura della Nota Integrativa, il Collegio dei Revisori ricorda come trattasi di decisione che spetta da ultimo, insindacabilmente, alla Conferenza degli Enti.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017.

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

Esprimiamo quindi un giudizio positivo, senza riserve, sul bilancio consuntivo dell'esercizio 2016 e formuliamo parere favorevole alla sua approvazione.

Modena, 12 Maggio 2017

Massimiliano Stradi, Presidente

Marina Bai, Sindaco Effettivo

Silvia Migliori, Sindaco Effettivo