

ANNO 2012

Bilancio Consuntivo

Elenco documenti

Relazione sulla gestione

Bilancio di esercizio al 31.12.2012

Relazioni del Collegio dei Revisori dei conti e dei Revisori legali

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification




acER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
REGGIO EMILIA

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Area Gestionale	pag.	7
1. Attività di comunicazione interna ed esterna	pag.	7
2. Servizi alla Persona - ERS	pag.	10
3. Attività emergenti nel settore abitativo	pag.	26
Area Tecnica.....	pag.	32
1. Strategie aziendali	pag.	32
2. Sisma 2012	pag.	33
3. Piani urbanistici e di recupero edilizio - Progettazione e direzione lavori	pag.	36
4. Manutenzione ordinaria e straordinaria	pag.	41
5. Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	pag.	46
6. Servizio energia impianti – efficienza e riqualificazione energetica	pag.	47
7. Competenze tecniche	pag.	50
8. Spese per supporti tecnici.....	pag.	50
9. Riepilogo attività di progettazione e direzione lavori.....	pag.	51
Area Amministrativa	pag.	52
1. Sistema informativo	pag.	52
2. Sistema qualità.....	pag.	54
3. Gestione risorse umane e strumentali	pag.	54
Altre informazioni ex art. 2428 C.C.....	pag.	55
BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2012	pag.	59
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	pag.	95

ANNO 2012

Relazione sulla Gestione



AREA GESTIONALE

1. ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE INTERNA ED ESTERNA

Acer Reggio Emilia è dotata di un Ufficio Comunicazione che, rapportandosi costantemente con la Dirigenza e i diversi Uffici Aziendali, garantisce un'informazione costante e puntuale verso tutti i portatori d'interesse, ossia i cittadini, gli assegnatari, le pubbliche Amministrazioni e tutti i soggetti, che a diverso titolo, si rapportano con l'Azienda.

Le azioni comunicative tengono conto dei destinatari finali e vogliono essere un ulteriore strumento per avvicinare l'Azienda alla cittadinanza, nell'ottica di rendere maggiormente fruibili i servizi resi.

Nel 2012 sono stati confermati e potenziati gli strumenti classici di comunicazione, rendendo così possibile una diffusione capillare delle informazioni presso tutti i portatori d'interesse:

Periodico ABITARE: Nel 2012, come nell'anno precedente, è stato ridotto il numero di uscite del giornale ma è stata incrementata la fogliazione. Il periodico ha trasmesso informazioni relative agli organi amministrativi, ai resoconti dei bilanci di gestione, riportato programmazioni ed eventi che hanno coinvolto l'Azienda e che fossero di interesse tanto per le Pubbliche Amministrazioni che per gli assegnatari.

Sito internet: il portale di ACER è un valido strumento per permettere una più chiara ed immediata comunicazione tra l'Azienda, le Pubbliche Amministrazioni, le diverse realtà imprenditoriali e gli utenti. Tutto questo sia grazie alle sezioni dedicate alle attività legate al risparmio energetico, alla mediazione sociale e ai servizi offerti dall'Azienda. Risultano particolarmente funzionali le aree riservate ad ogni Comune all'interno delle quali, tramite richiesta all'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico di una password di accesso, è possibile reperire informazioni relative agli alloggi ed agli inquilini.

Ecocasa 2012: dal 16 al 19 Febbraio 2012 si è svolta la manifestazione fieristica a Reggio Emilia interamente dedicata al risparmio energetico ed all'architettura sostenibile. L'azienda, unitamente a Regione Emilia Romagna, Provincia e Comune di Reggio Emilia, ha partecipato all'iniziativa per il sesto anno consecutivo con un proprio stand per promuovere il marchio ECOABITA per la certificazione energetica degli edifici. L'edizione di quest'anno ha visto una più stretta collaborazione tra Acer e Ufficio Ambiente del Comune di Reggio Emilia al fine di promuovere il "sistema Ecocasa".

Trasmissioni tv e radio: Dal 2007 Acer ha avviato un progetto di comunicazione volto a favorire la condivisione di informazioni di pubblica utilità rispetto alle problematiche abitative ed alle soluzioni offerte dalle ACER della Regione. Le trasmissioni radiotelevisive sono il risultato di un accordo ed una cooperazione tra le ACER dell'Emilia-Romagna e saranno trasmesse dai canali radiotelevisivi RAI. Oltre ai canali regionali, Acer ha proposto una serie di appuntamenti sulle reti locali nella trasmissione "Buongiorno Reggio" per illustrare con un linguaggio semplice ed immediato le opportunità offerte dall'Azienda ai cittadini. In particolare la trasmissione è incentrata sul servizio offerto dall'Agenzia dell'Affitto che offre soluzioni interessanti ai cittadini con capacità economica medio-bassa.

Ufficio per le Relazioni con il Pubblico: Istituito nel 2006, ha tra i propri compiti istituzionali il miglioramento del livello qualitativo dei rapporti con l'utenza e con i committenti.

Nel corso del 2012 Infocasa - ossia l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico - ha continuato ad essere un importante punto di riferimento per rilasciare informazioni su tutte le problematiche relative all'abitare, non limitatamente al settore dell'edilizia residenziale sociale, ma in generale sulle opportunità offerte dal territorio nel settore abitativo. E' inoltre stato parte di una rete informativa distribuita capillarmente sul territorio in collaborazione con i servizi analoghi istituiti dai Comuni e da altri Enti.

Agenzia per l'Affitto: Infocasa rimane il punto di riferimento sia per i proprietari che affidano all'Agenzia i propri immobili, che per gli inquilini che ad essa si rivolgono nella ricerca di un'abitazione in affitto. I cittadini trovano presso Infocasa sia le informazioni necessarie per accedere al servizio, che l'assistenza per la compilazione della modulistica. L'ufficio è stato inoltre a disposizione dei Comuni che hanno aderito all'Agenzia per consulenza e/o affiancamento del personale al fine di fornire ai cittadini le informazioni di cui necessitano nel modo più omogeneo possibile.

Rilascio certificazione idoneità alloggi: Infocasa è il punto di riferimento anche per chi ha bisogno del certificato di idoneità dell'alloggio, indispensabile per chi intende ospitare persone straniere nella propria abitazione perché necessitano del permesso di soggiorno o per le persone che devono completare la pratica di ricongiungimento familiare. Nell'anno 2012 sono state N° 1193 le richieste pervenute ad Infocasa e N° 1091 le certificazioni rilasciate.

Di seguito il monitoraggio degli accessi a Infocasa dal 2008 al 2012

MONITORAGGIO UTENZE URP

Anni 2008-2012

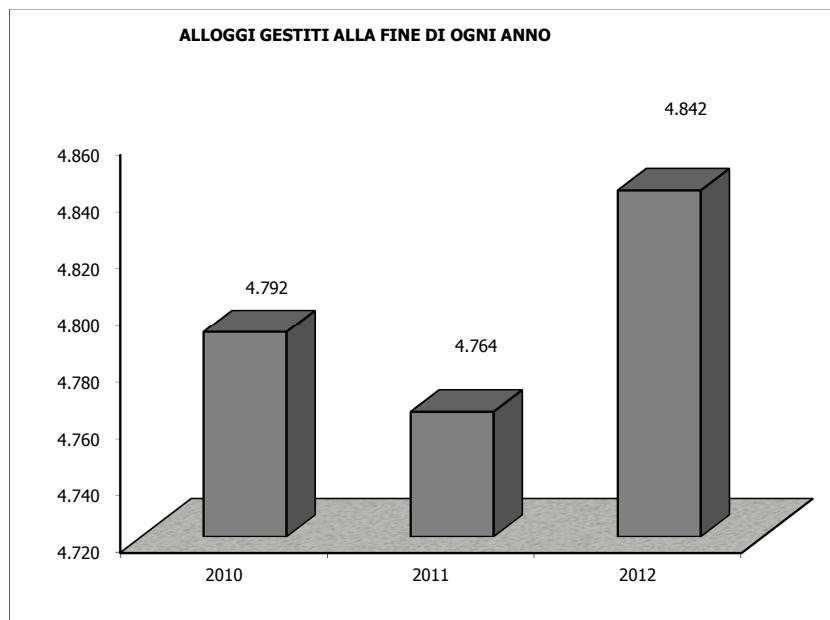
Accessi diretti ed indiretti	2008	2009	2010	2011	2012
Utenti Telefonici	4.926	6.542	5.231	2.779	3.836
Uomini	2.502	3.192	3.333	3.766	3.988
Donne	1.681	2.179	2.505	2.804	3.592
E-mail	65	62	212	83	130
TOTALI	9.204	11.975	11.281	9.432	11.546

Tipologia di richieste	2008	2009	2010	2011	2012
Manutenzione	2.175	3.255	2.081	715	2.172
Agenzia Affitto	268	957	2.197	2.704	2.267
Bollette	912	1.477	1.265	937	741
Idoneità dell'alloggio	2.073	2.233	2.272	2.911	3.964
ISEE	959	1.297	913	780	615
Mediazione sociale	197	342	277	145	286
Disdette	217	326	325	255	240
Bandi	649	445	393	5	0
Assegnazione alloggi	186	374	300	320	470
Altri uffici	681	412	722	560	463
Altro	887	857	536	223	328
TOTALI	9.204	11.975	11.281	9.555	11.546

2. SERVIZI ALLA PERSONA - ERS

La gestione degli alloggi

A dicembre 2012 gli alloggi gestiti sono risultati 4.842, 78 unità in più rispetto a dicembre 2011.



Riepilogo gestione alloggi	Alloggi
ACER RE Convenzioni e proprietà	404
Agenzia affitto	184
Er.Go	18
Aurora Srl	8
Comuni	4.191
Fincasa	29
Landini	8

Gli alloggi gestiti a fine 2012 sono suddivisi, sulla base della proprietà, come segue:

Totale alloggi gestiti: 4.842

ACER RE Conv.Compagnoni-Fenulli I	202
ACER RE e Stato-Immobili di proprietà	202
Agenzia Affitto-Albinea	1
Agenzia Affitto-Bibbiano	1
Agenzia Affitto-Cadelbosco di Sopra	5
Agenzia Affitto-Casalgrande	21
Agenzia Affitto-Casina	1
Agenzia Affitto-Castellarano	4
Agenzia Affitto-Castelnuovo Sotto	3
Agenzia Affitto-Castelnovo né Monti	1
Agenzia Affitto-Cavriago	4
Agenzia Affitto-Correggio	14
Agenzia Affitto-Fabbrico	5
Agenzia Affitto-Guastalla	1
Agenzia Affitto-Luzzara	3
Agenzia Affitto-Montecchio	2
Agenzia Affitto-Novellara	1
Agenzia Affitto-Poviglio	1
Agenzia Affitto-Reggio Emilia	100
Agenzia Affitto-Rolo	1
Agenzia Affitto-Rubiera	2
Agenzia Affitto-Sant'Ilario d'Enza	5
Agenzia Affitto-Scandiano	7
Arestud MO-RE	18
Aurora Srl	8
Comune-BAGNOLO IN PIANO	48
Comune-BAISO	1
Comune-BIBBIANO	70
Comune-BORETTO	55
Comune-BRESCELLO	25
Comune-CADELBOSCO DI SOPRA	36
Comune-CAMPAGNOLA	19
Comune-CAMPEGINE	12
Comune-CANOSSA	6
Comune-CASALGRANDE	89
Comune-CASINA	3
Comune-CASTELLARANO	23
Comune-CASTELNOVO DI SOTTO	34
Comune-CASTELNOVO NE'MONTI	25
Comune-CAVRIAGO	62
Comune-CORREGGIO	263
Comune-FABBRCICO	80
Comune-GATTATICO	23

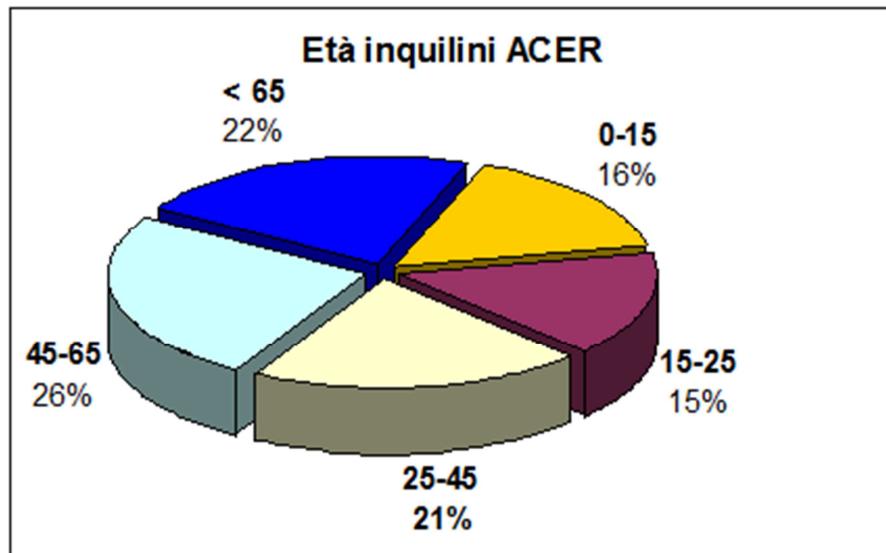
Comune-GUALTIERI	78
Comune-GUASTALLA	156
Comune-LIGONCHIO	10
Comune-LUZZARA	56
Comune-MONTECCHIO EMILIA	42
Comune-NOVELLARA	95
Comune-POVIGLIO	36
Comune-QUATTRO CASTELLA	33
Comune-REGGIO NELL'EMILIA	2.399
Comune-REGGIOLO	6
Comune-RIO SALICETO	45
Comune-ROLO	19
Comune-RUBIERA	80
Comune-S. ILARIO D'ENZA	105
Comune-S. MARTINO IN RIO	32
Comune-S. POLO D'ENZA	24
Comune-SCANDIANO	84
Comune-VEZZANO S. CROSTOLO	8
Comune-VILLA MINOZZO	10
Fincasa	29
Landini Mirco Spa	8

Nonostante la rilevante consistenza numerica del patrimonio abitativo gestito per conto dei Comuni (in prevalenza ERP), rimangono appartamenti gestiti direttamente dai Comuni. Il dato non è certo, ma si stima che possano essere circa 150 unità abitative.

Composizione dei nuclei familiari occupanti gli alloggi

I nuclei familiari che occupano gli alloggi gestiti da ACER sono attualmente 4.181, per un totale di 11.185 persone; la composizione media del nucleo familiare risulta quindi di 2,67 persone. Le famiglie mononucleari sono invece 1.360, pari al 32,53%.

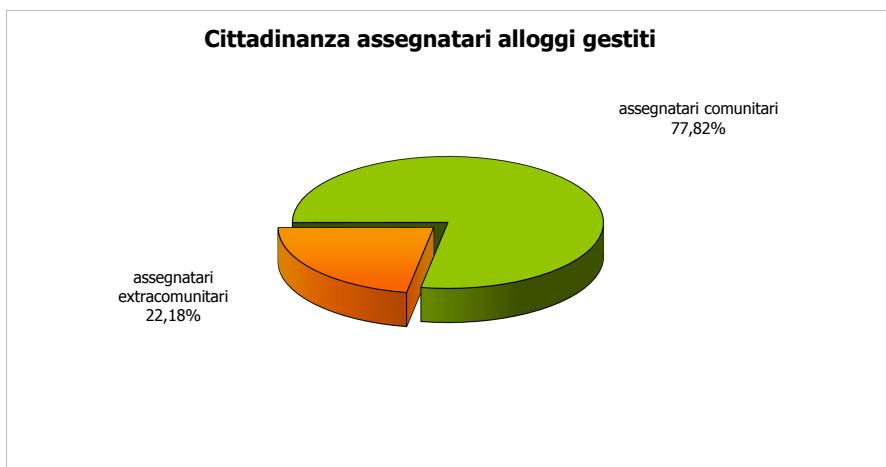
Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della cittadinanza, si rileva che attualmente il 22,18% sono cittadini extracomunitari.



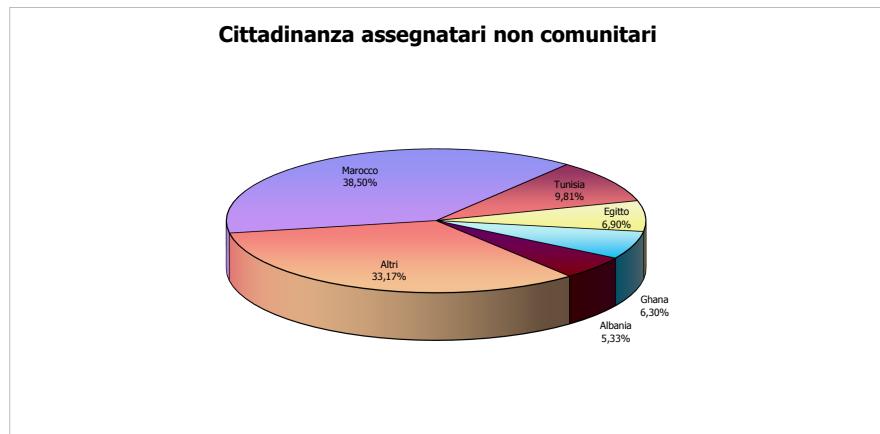
Il grafico evidenzia che il maggior numero di inquilini rientra nella fascia di età compresa tra i 45 e i 65 anni.

Il 21% degli inquilini ha un'età che oscilla tra i 25 e 45 anni, il 15% tra i 15 e i 25 anni e il 16% ha meno di 15 anni.

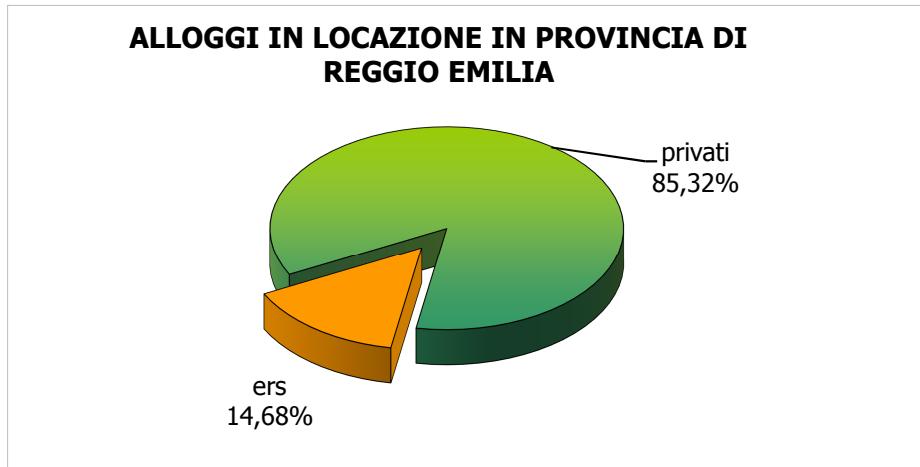
Soltanto il 22% degli inquilini degli alloggi pubblici nella provincia di Reggio ha oltre 65 anni.
In generale, dai dati rilevati si evince che la popolazione che usufruisce dell'housing sociale a Reggio Emilia è una popolazione piuttosto giovane.

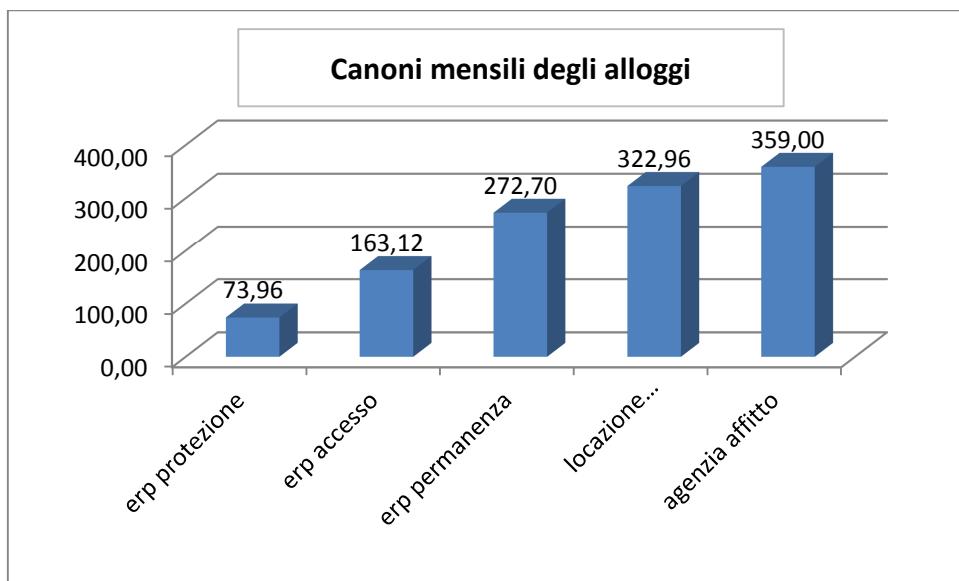


Gli extracomunitari, a loro volta, sono così ripartiti sulla base della nazionalità.



Confrontando i dati a disposizione di ACER con quelli dell'ultimo report provinciale dell'Osservatorio Regionale degli Scenari Abitativi, emerge che nella provincia di Reggio Emilia gli alloggi gestiti da ACER (4.842) rappresentano appena il 14,68% degli alloggi complessivamente destinati all'affitto (32.986).





La gestione degli alloggi ERP ed i relativi canoni

I criteri di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP – Edilizia abitativa costruita con contributi statali o di altri enti pubblici) sono stati rivisti dal mese di ottobre 2003 sulla base delle disposizioni previste dalle deliberazioni del Consiglio Regionale n° 395/2002 e n° 485/2003 e del conseguente accordo provinciale.

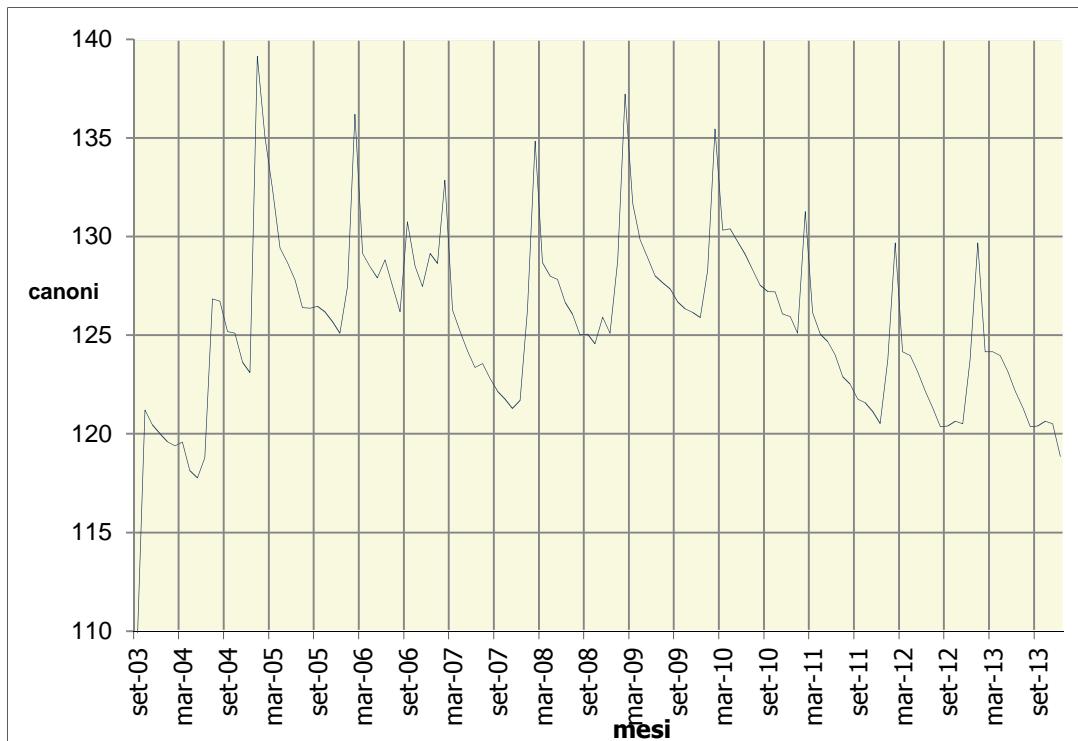
L'incremento del canone di locazione è avvenuto gradualmente nell'arco di un anno. A settembre 2003, mese antecedente l'applicazione della riforma dei canoni, il canone medio era di € 110 circa ed ad ottobre 2004 avrebbe dovuto raggiungere i € 132, essendo la percentuale d'aumento che costituiva l'obiettivo della riforma del 20%. In realtà i canoni applicati sono oscillati fortemente in questi anni arrivando anche oltre i 132 €, ma il dato del mese di dicembre 2011 indica un loro assestamento ad € 118,85 molto al di sotto dell'obiettivo prefissato.

Pertanto non si può non esprimere preoccupazione per la sopra indicata tendenza alla diminuzione dei canoni che è insita nel nuovo sistema di calcolo, dovuta anche alla mancanza di sistemi di indicizzazione degli stessi.

Anche se i valori dei canoni di locazione non hanno un effetto rilevante sul bilancio ACER, proprio in virtù del ridottissimo numero di alloggi che restano di proprietà dell'Azienda, un adeguamento dei criteri di calcolo andrebbe a favore dei bilanci dei Comuni e, conseguentemente, dei programmi di manutenzione e di investimento nell'edilizia pubblica abitativa di cui ACER è il naturale strumento di attuazione.

Questo tema dovrà essere necessariamente ripreso ed affrontato a breve anche al fine di perseguire l'obiettivo di una maggiore perequazione fra canoni privati e pubblici. Si riporta di seguito il grafico dell'andamento dei canoni negli ultimi anni e la tabella relativa ai canoni mediamente applicati a dicembre 2012:

Canone medio Erp



Fasce	Utenti	Totale canoni	Canone medio
Fascia protezione 1	1.663	95.325,89	57,32
Fascia protezione 2	462	49.952,46	108,12
Fascia protezione 3	259	31.049,24	119,88
Fascia accesso 1	450	65.378,62	145,29
Fascia accesso 2	342	56.099,10	164,03
Fascia accesso 3	329	61.378,14	186,56
Fascia permanenza 1	152	39.252,72	258,24
Fascia permanenza 2	76	21.744,15	286,11
Fascia permanenza 3	20	6.633,25	331,66
Fascia inadempienti ISE	23	5.666,98	246,39
Fascia occupanti senza titolo	4	1.915,04	478,76
Fascia in area di decadenza	25	9.495,74	379,83
Fascia decaduti	20	10.724,47	536,22
Totale	3.825	454.615,80	118,85

Legenda:

FASCIA Protezione 1: ISE < 34.308,60 € e ISEE < 5.000 €
FASCIA Protezione 2: ISE < 34.308,60 € e ISEE < 6.500 €

FASCIA Protezione 3: ISE < 34.308,60 € e ISEE < 7.500 €
FASCIA Accesso 1: ISE < 34.308,60 € e ISEE < 10.000 €
FASCIA Accesso 2: ISE < 34.308,60 € e ISEE < 12.500 €
FASCIA Accesso 3: ISE < 34.308,60 € e ISEE < 15.000 €
FASCIA Permanenza 1: ISE < 51.462,90 € e ISEE < 20.000 €
FASCIA Permanenza 2: ISE < 51.462,90 € e ISEE < 25.000 €
FASCIA Permanenza 3: ISE < 51.462,90 € e ISEE < 34.308,60 €
FASCIA inadempienti ISE: utenti senza dichiarazione ISE
FASCIA occupanti senza titolo: utenti senza titolo per occupare l'alloggio
FASCIA Area di Decadenza: ISE > 51.462,90 € o ISEE > 34.308,60 €
FASCIA Decaduti: utenti dichiarati decaduti dai Comuni

Nell'applicazione dei canoni sono state utilizzate le dichiarazioni reddituali presentate dagli utenti a fine 2011.

Nel corso del 2012 ha ottenuto l'accesso a banche dati quali l'Anagrafe Tributaria che consentono il controllo delle dichiarazioni ISE degli assegnatari

Di conseguenza stiamo proponendo ai Comuni l'attivazione di un nuovo servizio di controllo delle dichiarazioni ISE che è già in corso per il Comune di Reggio Emilia nell'ambito di "Progetto per i controlli" che sarà attuato nell'anno 2013. Il progetto prevede una fase iniziale di verifiche preliminari di tutti gli assegnatari ed una fase successiva di periodici di controlli a campione.

Questi controlli consistono in verifiche formali dei dati autocertificati nella dichiarazione ISE mediante l'accesso a diverse banche dati quali: anagrafe popolazione residente, anagrafe tributaria, catasto, banca dati IMU, banca dati prestazioni sociali del Comune, banca dati PRA, banca dati Camera di Commercio e verifiche sostanziali aventi l'obiettivo di appurare mediante elementi oggettivi la capacità di spesa del nucleo familiare e la sua corrispondenza con i redditi dichiarati.

Il turnover degli alloggi Erp a livello provinciale è di circa 170 alloggi annui è insufficiente a coprire che in minima parte le domande di nuova assegnazione alloggi che sono circa 2.000.

A queste si aggiungono circa 100 domande di cambio alloggio presentate nel 2012 che è possibile soddisfare solo in percentuale limitata, tenendo conto del fatto che nel Comune capoluogo il 70% delle disponibilità è destinato a nuove assegnazioni.

Utilizzo degli alloggi

Al fine di accelerare il riutilizzo degli appartamenti disdetti dagli assegnatari, sono state ottimizzate le procedure relative al loro ripristino ed alla messa a disposizione dei Comuni per nuove assegnazioni e sono state conseguentemente apportate delle modifiche per snellire le procedure. Ciò dovrebbe comportare una riduzione del periodo in cui gli alloggi rimangono

sfitti e, di conseguenza, un migliore utilizzo del patrimonio di edilizia residenziale sociale. È stato previsto che già dal mese successivo alla riconsegna delle chiavi da parte dell'ex inquilino possano avere inizio i lavori di sistemazione dell'appartamento la cui durata sarà rapportata all'entità degli stessi, ma notevolmente inferiore rispetto al precedente sistema. Poiché per l'inizio di questi lavori è quasi sempre necessaria un'autorizzazione degli Uffici Tecnici comunali, ai quali viene tempestivamente inviato un preventivo dei costi relativi al ripristino, risulta fondamentale la collaborazione delle Amministrazioni Comunali affinché le valutazioni di loro competenza abbiano luogo in tempi brevi. I Comuni saranno, altresì, informati della disponibilità di alloggi tramite il sito web aziendale e con una comunicazione a mezzo e-mail che avrà una frequenza settimanale.

Morosità'

Un fenomeno che richiede un attento monitoraggio è quello della morosità dell'utenza nel pagamento del canone e, cosa che si verifica sempre più frequente, nel pagamento delle quote accessorie.

Tale attenzione è motivata, da un lato, dai tempi ordinari di incasso dei crediti che, sempre più frequentemente, possono prevedere rateizzazioni pluriennali, tali da considerare assestati gli insoluti dopo sei anni dall'emissione delle bollette, dall'altro dalle gravi ripercussioni sui bilanci familiari della crisi economica globale e, segnatamente, nazionale.

A titolo di esempio si illustra l'andamento dell'incasso dei crediti relativi a canoni e quote accessorie fatturati nel 2012 (1/1-31/12). La percentuale di insoluto relativo ai canoni ed alle quote accessorie fatturate dall'Azienda nel 2012 (€ 9.934.456,35) è a fine anno del 16,78%; il medesimo indice risultava del 17,40% alla data del 31.12.2011 per il fatturato 2011 e del 16,57% alla data del 31.12.2010 per il fatturato 2010. Da quanto precede risulta evidente un sensibile incremento della morosità nella serie triennale 2010/2012.

Con l'obiettivo di far fronte alle criticità conseguenti sono state previste, negli anni, misure di accantonamento di risorse (fondi svalutazione crediti) ed è obiettivo dell'amministrazione procedere in tempi brevi ad una verifica analitica dello stato degli insoluti che potrà portare all'accertamento definitivo di vetuste posizioni inesigibili e al conseguente adeguamento degli accantonamenti.

La gestione degli alloggi a canone moderato ed i relativi canoni

La fascia sociale che non accede agli alloggi ERP trova risposta negli alloggi a canone calmierato attraverso due strumenti: la Locazione permanente e l'Agenzia per l'Affitto. Anche

nel 2012 ACER ha gestito non solo alloggi ERP, ma anche un ulteriore patrimonio abitativo, seppur limitato, avente natura diversa. Si tratta in particolare di alloggi in "locazione permanente", costruiti negli ultimi quindici anni sulla base di specifici contributi regionali che, essendo in parte autofinanziati tramite credito, si caratterizzano per canoni più elevati. Questi alloggi vengono assegnati sulla base di specifici bandi indetti dall'Azienda. In futuro il numero degli alloggi in locazione permanente è destinato ad aumentare, proprio perché l'esiguità dei finanziamenti pubblici renderà abituale il ricorso a mutui per la realizzazione di interventi abitativi da parte del settore pubblico. A fine 2012 il patrimonio occupato degli alloggi in locazione permanente era di 209 alloggi con un canone medio di € 322,96. Gli alloggi gestiti destinati a studenti o docenti universitari sono invece 60. Inoltre ACER alla stessa data gestiva 38 alloggi di Fincasa S.p.a., in parte ora ceduti ai Comuni di Reggio Emilia e Scandiano, costruiti nel 1996 per essere destinati ad una popolazione prevalentemente non comunitaria. Il canone mensile medio di questi appartamenti è di € 252,93. Confrontando il canone medio della locazione permanente con quello delle tre grandi fasce dell'edilizia residenziale pubblica, si nota che tra il primo e la fascia di permanenza vi è una differenza media di canone di circa € 53 mensili e che l'eventuale equiparazione dei due canoni comporterebbe una maggiore entrata mensile di € 12.400 con un aumento del monte canoni del 3,17%.

	2010	2011	2012
Locazione Permanente	172	192	209

Calcolando la differenza di canone medio fra un ipotetico alloggio privato - stimato in via cautelativa, ed applicando i criteri del canone concertato, in 350 € al mese - ed il canone medio degli alloggi ERP gestiti da ACER (pari a circa € 118,85) emerge che la differenza di € 231,15 mensili rispecchia la quota di canone potenziale degli alloggi ACER.

Considerando infine questo differenziale su base annua e moltiplicandolo per il numero degli alloggi ERP assegnati (n. 3.825) si ottiene un'indicazione del "valore sociale" del ruolo di ACER, che è pari a € 10.609.785 e che corrisponde a quanto annualmente il settore pubblico dovrebbe spendere per la provincia di Reggio Emilia per dare agli assegnatari un contributo economico per l'affitto se fossero inquilini di alloggi privati.

A differenza di quanto indicato per gli alloggi Erp, invece, la domanda degli alloggi di locazione permanente è spesso insufficiente a coprire l'offerta perché i relativi canoni sono

considerati dagli utenti troppo elevati rispetto alle disponibilità economica dei nuclei familiari che si è notevolmente ridotta negli ultimi anni in conseguenza della crisi economica.

Agenzia per l'affitto

Come già da alcuni anni, anche nel 2012 è proseguita l'attività dell'agenzia per l'affitto.

Obiettivo prioritario del servizio rimane quello di agevolare la ricerca e la disponibilità di alloggi sul mercato privato, per facilitare l'incontro dell'offerta di proprietari di alloggi e le richieste di coloro che cercano case in affitto.

Caratteristica di questo strumento e suo punto di forza è la dinamicità nell'offerta di alloggi e la garanzia del diritto di accesso alla casa a quelle fasce di lavoratori che, esclusi dall'edilizia residenziale pubblica, non sono tuttavia in grado di sostenere i costi delle locazioni del libero mercato. Si parla di dinamicità nell'offerta perché inserendosi in un mercato sostanzialmente privato i tempi di risposta alle problematiche abitative sono notevolmente ridotti rispetto ai meccanismi che regolano l'accesso agli alloggi pubblici.

Inoltre è un servizio che si è dimostrato particolarmente versatile nell'affrontare diverse situazioni di bisogno e di emergenza che vede coinvolte in prima linea le pubbliche amministrazioni e quindi, inevitabilmente, anche Acer.

L'anno 2012 infatti è stato segnato dal gravissimo evento del terremoto che ha causato numerosi e pesanti danni al patrimonio immobiliare sia pubblico che privato con la conseguenza che molti nuclei hanno perso la propria abitazione.

Grazie all'Agenzia per l'affitto, Acer ha dimostrato competenza e professionalità anche nell'affrontare una situazione di così grande portata in cui l'urgenza di trovare nuove soluzioni abitative ha facilitato la ricerca di appartamenti soprattutto nel mercato privato.

E' stato infatti possibile concludere nuovi contratti di locazione e dare risposte alla popolazione sfollata in attesa dell'emanazione del Piano Emergenza Terremoto della Regione Emilia Romagna. Successivamente con l'Ordinanza 25 tutti i comuni terremotati hanno delegato Acer per la gestione dei bandi e dei successivi contratti di locazione.

Pertanto l'anno 2012 ha visto Acer coinvolta in modo particolare in una stretta collaborazione sia con la Regione che con i singoli comuni del cratere per la gestione dell'emergenza terremoto. Complessivamente i contratti di locazione sottoscritti per l'emergenza terremoto sono 18, di cui 10 con le garanzie e le modalità dell'Agenzia per l'Affitto e 8 ai sensi e con le modalità dell'Ordinanza n. 25 della Regione Emilia Romagna (Piano Casa Emergenza Terremoto).

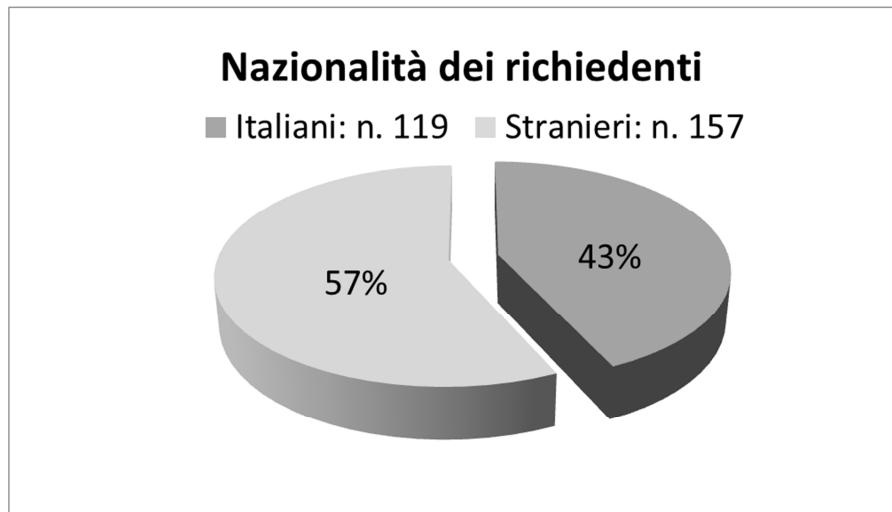
Nonostante il grande lavoro svolto nel periodo post terremoto, e che tutt'ora ci vede coinvolti, Acer ha portato avanti con puntualità e competenza l'attività consolidata dell'Agenzia per l'affitto, con la stipula di nuovi contratti di locazione, oltre che a ricercare e trovare soluzioni alle tante problematiche che l'attuale crisi economica e il generale disagio sociale pone di fronte alle famiglie.

In sempre più situazioni infatti i Comuni, ai quali sono mancate numerose risorse finanziarie, si rivolgono ad Acer e quindi all'Agenzia per l'Affitto per aumentare la disponibilità di alloggi da utilizzare per la locazione a canone agevolato o addirittura e in taluni casi a canone Erp. Riportiamo di seguito i dati e i risultati raggiunti grazie a questo importante strumento:

Tot. domande 2012

n° 276

n° 119 (43%) italiani
n° 157 (57%) stranieri

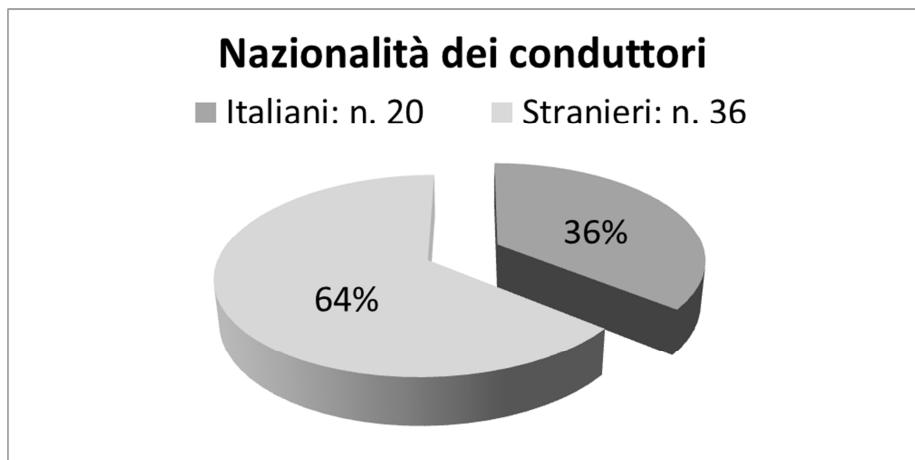


media età richiedenti	42/43 anni
media numero componenti	3 persone
media camere richieste	2
media canone sostenibile	€ 330/mese
media reddito annuo	€ 18.000

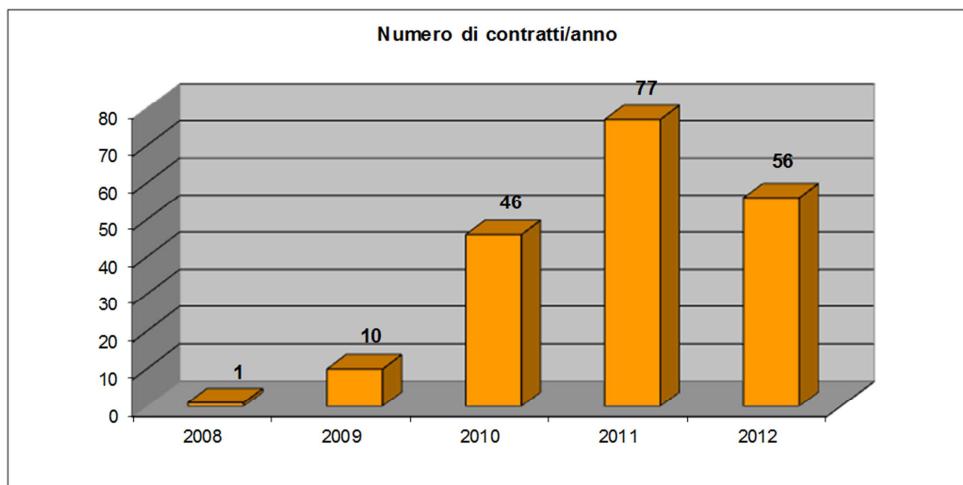
Tot. contratti 2012

n° 56

n° 20 (36%) italiani
n° 36 (64%) stranieri

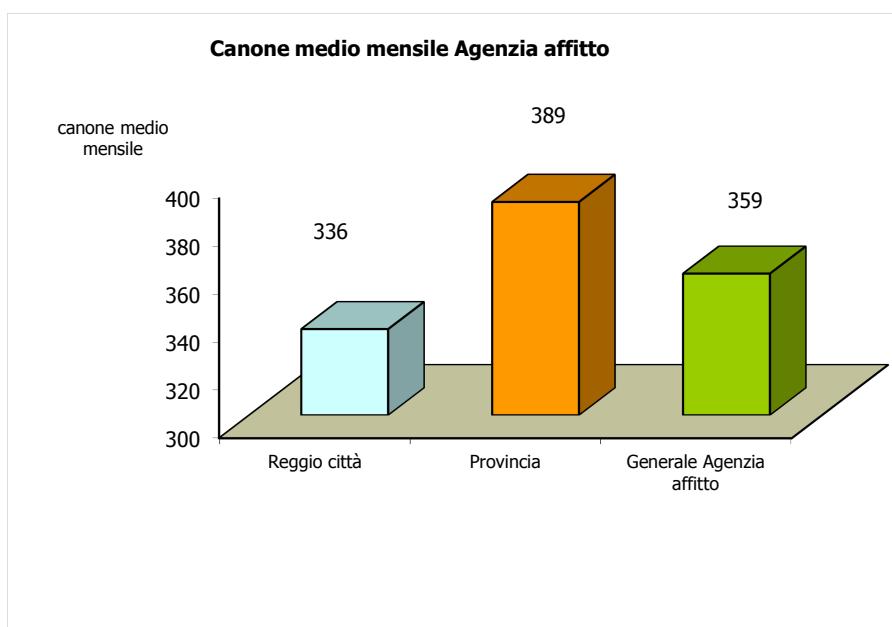
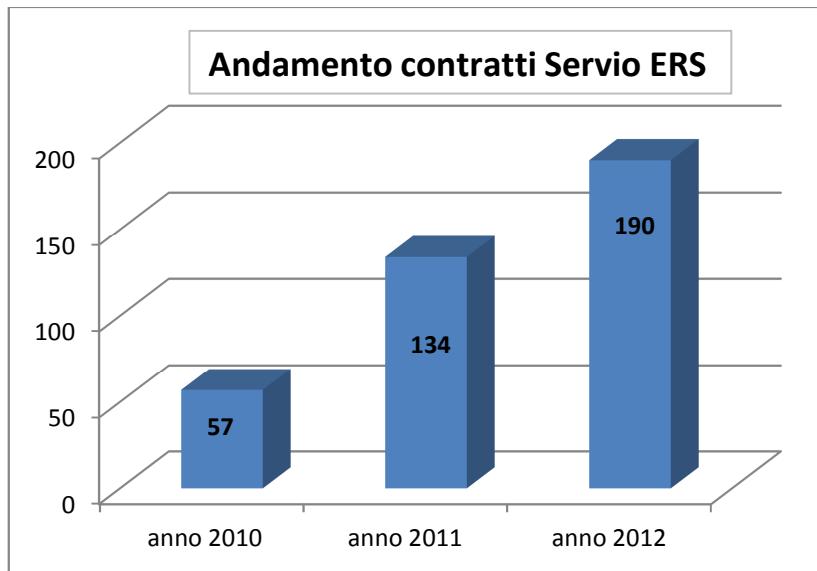


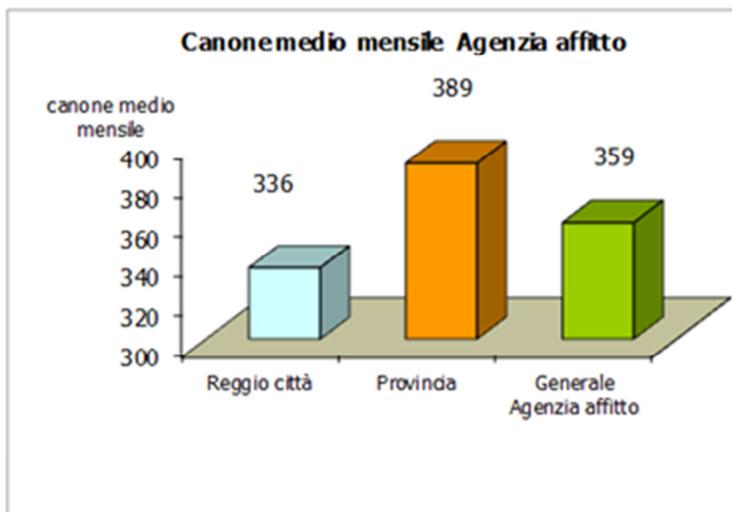
Andamento contratti Agenzia Affitto



Il dato emerso per il 2012 sembra segnare una leggera contrazione, in realtà occorre precisare che nel corso del 2011 sono stati conclusi molti più contratti perché si è concretizzato l'accorpamento di Società per la casa con Agenzia per l'Affitto e il numero dei contratti è stato notevolmente superiore al trend ordinario. Pertanto l'Agenzia per l'Affitto rimane l'unico strumento operativo con il mercato privato in tutta la provincia di Reggio Emilia.

Alla data del 31.12.2012 i contratti stipulati dall'agenzia per l'affitto sono complessivamente in numero di 190.





Metratura media degli alloggi

Reggio città	mq. 60
Provincia	mq. 75

Procedure di sfratto

Avviate	N° 16
In corso	N° 7
Concluse	N° 9

Alloggi per studenti universitari

Un'altra attività di rilievo proseguita nel corso del 2012 è la gestione degli alloggi per studenti universitari. L'Università di Modena e Reggio registra già da diversi anni un trend in aumento sia di iscritti che di studenti fuori sede.

L'attività di Acer pertanto si rivela sempre più importante e fondamentale per ampliare e diversificare l'offerta di alloggi a disposizione degli studenti esclusi dal bando benefici dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio e facilitare l'incontro tra la domanda e l'offerta di alloggi per gli studenti fuori sede e/o stranieri.

ACER gestisce direttamente, in quanto di proprietà dell'Azienda, i 6 alloggi di piazza Vallisneri che con i 13 posti letto complessivi rispondono perfettamente alle esigenze dei giovani studenti. Il canone di locazione che Acer percepisce dai suddetti posti letto è pari ad euro 220,00 mensili.

La collaborazione con l'Università è capillare soprattutto per l'accoglienza degli studenti che arrivano a frequentare la sede di Reggio Emilia grazie al progetto Erasmus.

E' proseguita inoltre la collaborazione con ER.GO (Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori) per la gestione di altri alloggi di proprietà ACER e di proprietà del comune di

Reggio Emilia, dislocati in diverse zone della città per aumentare la disponibilità di posti letto a canone agevolato.

Nel 2012 è stata ultimata la ristrutturazione degli appartamenti posti presso la Galleria Parmeggiani con l'inaugurazione di altri alloggi per studenti e docenti gestiti direttamente dall'Università di Modena e Reggio, mentre è in progetto un altro importante intervento di riqualificazione di villa S. Lazzaro in cui verranno realizzati altri alloggi per studenti. Riportiamo di seguito l'elenco degli alloggi e dei posti letto che risultano disponibili:

Palazzo Ancini	ER.GO	N° 7 ALLOGGI	N° 21 P.L.
Via Zandonai	ER.GO	N° 32 ALLOGGI	N° 64 P.L.
Via Mascagni	UNIVERSITA'	N° 10 ALLOGGI	N° 22 P.L.
P.zza Vallisneri	ACER	N° 6 ALLOGGI	N° 13 P.L.
P.le Fiume	ER.GO	N° 3 ALLOGGI	N° 12 P.L.
V.le Montegrappa	ER.GO	N° 4 ALLOGGI	N° 18 P.L.
Gall.Parmeggiani	UNIVERSITA'	N° 9 ALLOGGI	N° 15 P.L.
Totali		N° 71 ALLOGGI	N° 165 P.L.

Nel corso dell'anno 2012 è stata sottoscritta la convenzione con l'Istituto Immobiliare del Nord per la gestione degli appartamenti che verranno ristrutturati nell'immobile denominato Palazzo del Carbone destinato a studenti universitari e/o giovani coppie. Gli appartamenti complessivamente saranno in numero di 20 unità abitative per un totale di circa 40 posti letto. Al termine dei lavori di recupero e restauro dell'immobile, Acer gestirà per la durata di 10 anni i suddetti posti letto.

3. ATTIVITA' EMERGENTI NEL SETTORE ABITATIVO

Già nel corso degli anni precedenti Acer ha messo in atto diverse attività con l'obiettivo di soddisfare le richieste di una realtà in continua trasformazione e soprattutto con uno sguardo particolare alla grave situazione economica che sta attraversando il nostro paese. I servizi aziendali cercano di rispondere alle diverse esigenze abitative, fornendo prestazioni rivolte sia al patrimonio che alle persone, dove fondamentale è anche l'attività di informazione e formazione dei cittadini. Tra queste attività le più significative che hanno impegnato l'Azienda anche per l'anno 2012 sono le seguenti:

Mediazione Sociale

Acer Reggio Emilia ha istituito il servizio di Mediazione Sociale il 1 gennaio 2007 e nella propria struttura vede impegnati operatori specializzati per oltre 4000 nuclei familiari che occupano gli alloggi gestiti.

Gli operatori della Mediazione Sociale si attivano nei Comuni integrandosi con le Istituzioni, i Servizi sociali e le realtà presenti nel territorio per realizzare progetti e azioni nei quartieri e nei condomini volte a facilitare la conoscenza tra gli abitanti, favorire processi di coesione sociale e sviluppare reti di solidarietà tra vicini di casa finalizzati alla prevenzione dei conflitti.

L'impegno di Acer si concentra, infatti, soprattutto sulla prevenzione attraverso l'attuazione di progetti di Comunità per contrastare fenomeni di intolleranza e sviluppare reti di solidarietà nei condomini e nei quartieri di tutta la provincia, in collaborazione con le realtà territoriali e molti cittadini volontari.

Tra le attività, progetti educativi per bambini e ragazzi, interventi per favorire il confronto e l'integrazione delle donne e delle famiglie, corsi di lingua e alfabetizzazione informatica, programmi di ginnastica per anziani e iniziative per la promozione e la diffusione di buone pratiche nei condomini.

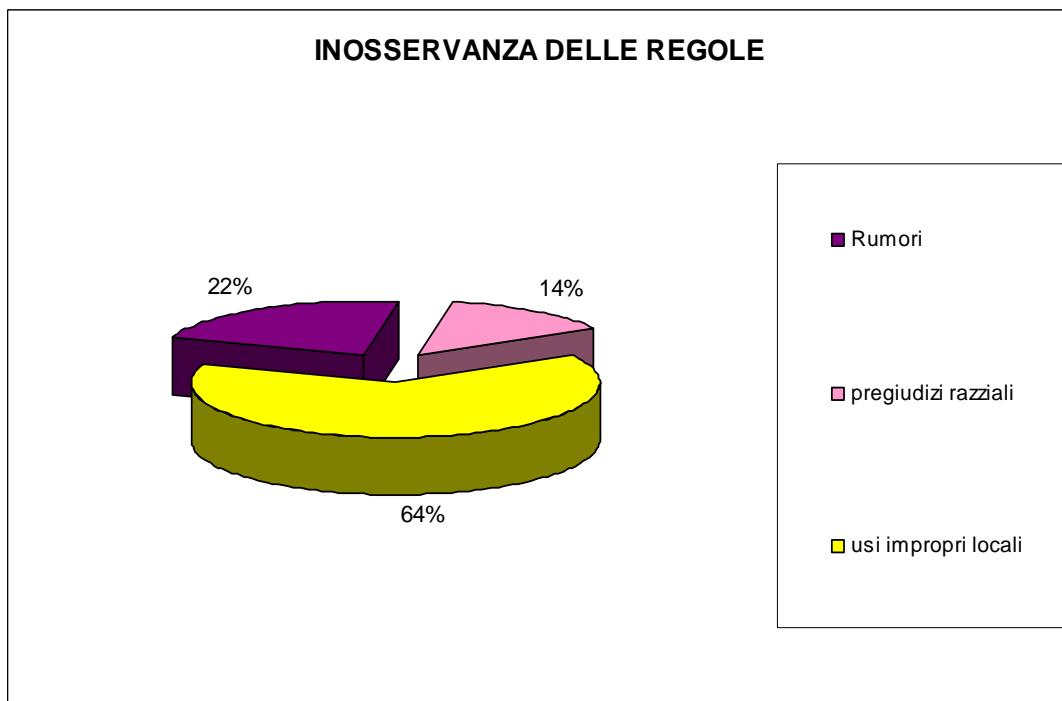
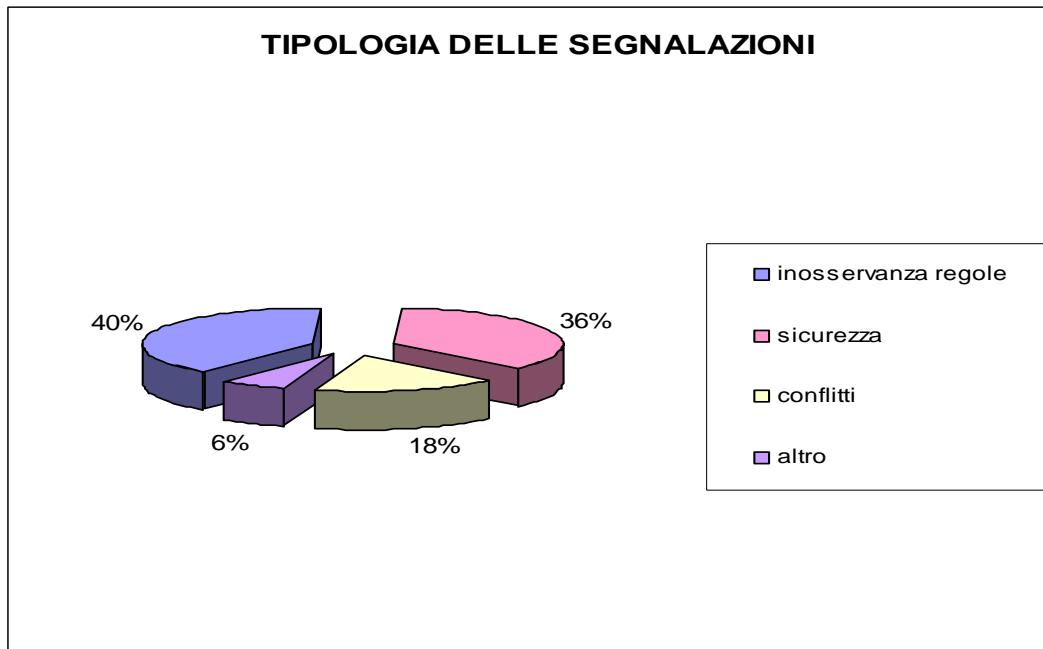
Nel 2010 e 2011 l'Azienda ha fornito supporto ad Acer Piacenza per l'avvio di questa attività con un corso di formazione di 15 ore e successivamente con assistenza diretta nelle attività operative. Il Servizio di Mediazione Sociale ha portato l'Azienda a diventare un interlocutore privilegiato, accreditato e credibile per le Istituzioni, le Forze dell'ordine e gli abitanti stessi che individuano in Acer un punto di riferimento certo per risolvere le situazioni di disagio.

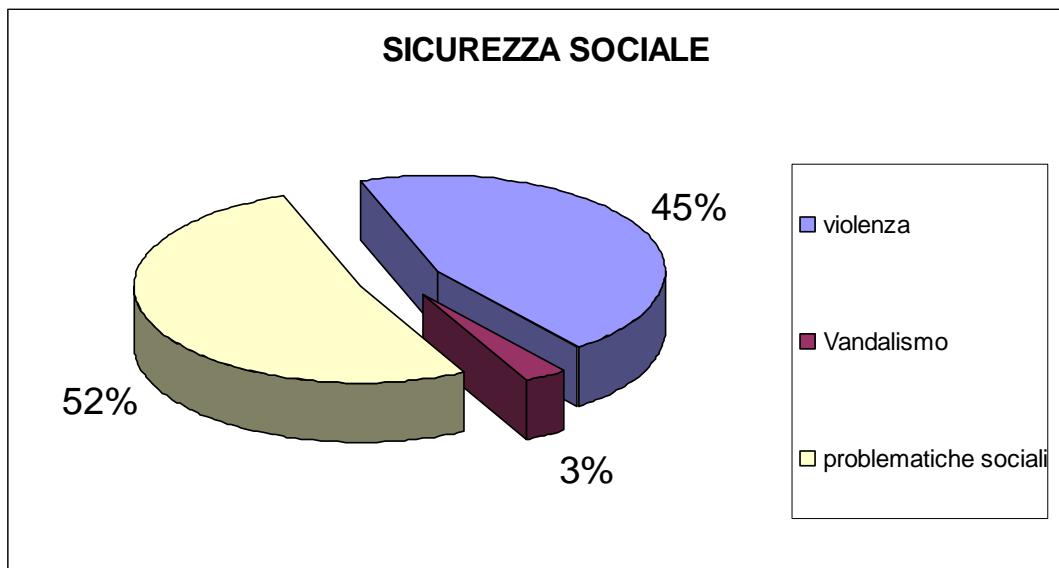
Un dato molto importante per una visione completa del Servizio di Mediazione sociale è rappresentato dall'analisi delle varie segnalazioni pervenute.

Tra le principali cause di disagio registrate dal Servizio di Mediazione Sociale, il 40% è dovuto all'inosservanza delle regole, il 18% a problemi di conflitti tra vicini, il 36% a

situazioni legate alla sicurezza sociale, derivanti da atti vandalici, violenze, senso di insicurezza. Recentemente il fenomeno della disoccupazione e della cassa integrazione ha causato la permanenza prolungata delle persone in casa, accrescendo il senso di insofferenza verso gli altri e la conflittualità.

Nell'anno 2012 sono stati eseguiti n. 189 interventi così suddivisi:





Il Mix Sociale: la Matrice per l'assegnazione degli alloggi Erp

Governare i processi di integrazione dei flussi migratori per prevenire forme di ghettizzazione e di isolamento oggi è possibile attraverso l'attuazione di politiche di "Mix sociale".

Acer Reggio Emilia ha realizzato uno strumento in grado di definire la pianificazione abitativa del territorio: la "Matrice per l'Assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".

Le assegnazioni degli alloggi sono effettuate dal settembre 2011 dall'Ufficio Casa del Comune di Reggio Emilia, che attinge dalla graduatoria prevista dai regolamenti comunali per gli alloggi pubblici, e avvengono secondo quattro parametri: il peso sociale, la tipologia della famiglia, la distribuzione etnica e le condizioni ambientali.

La "Matrice sociale" è uno strumento di prevenzione studiato e realizzato per la prima volta in Italia e in Europa: si propone di creare microcosmi equilibrati nei condomini, nei quartieri e nelle città, migliorare la vivibilità degli alloggi e la qualità delle relazioni umane. Garantisce una migliore riqualificazione urbana e sociale e previene il degrado sociale e la ghettizzazione.

Nel 2012, applicando questo modello sono stati assegnati 192 alloggi e i risultati, monitorati secondo processi e rilevazioni di carattere scientifico, sono molto positivi.

Il modello, dinamico e ripetibile, si propone inoltre di promuovere il rispetto delle regole del vivere civile e della buona convivenza, nel rispetto e nell'accettazione di quel mix sociale che oggi rappresenta una caratteristica sempre più presente nei nostri quartieri.

La Festa dei Vicini

La Giornata Europea del Vicinato nasce a Parigi nel 1999 allo scopo di rafforzare i legami di prossimità e di solidarietà tra i vicini di casa, per combattere l'individualismo, l'isolamento e l'anonimato.

Rappresenta un'occasione per restituire il sorriso al proprio condominio, conoscere meglio i vicini, trascorrere insieme un momento di aggregazione e sviluppare la solidarietà di vicinato. Si propone di aiutare a vivere meglio nel proprio ambiente quotidiano e avviare progetti in comune, invitare i vicini a condividere un momento di festa intorno ad un buffet.

Acer Reggio Emilia ha raccolto la validità di questa iniziativa e dal 2006, ogni anno, nei mesi primaverili ed estivi, in accordo con l'Associazione Nazionale Comuni Italiani di Reggio Emilia, Federcasa e con il patrocinio della Provincia di Reggio Emilia e dei Comuni capi-distretto, organizza questi momenti di incontro nei quartieri, coinvolgendo gli inquilini, gli amministratori, gli enti locali e le autorità.

Nel 2013, anno della sua ottava edizione, su tutto il territorio provinciale si svolgeranno oltre 40 Feste dei Vicini da fine maggio a tutto il mese di settembre.

Altre attività a carattere sociale nel settore abitativo

ACER ha collaborato, nell'ambito dei propri compiti istituzionali, a diverse iniziative di carattere sociale. In particolare alcuni appartamenti sono stati destinati, in collaborazione con le autorità preposte e cooperativa sociali, al reinserimento di ex carcerati, altri, in applicazione di iniziative dei Comuni, a soddisfare le esigenze di messa a disposizione di posti letto per categorie particolari. In collaborazione con la Amministrazione Provinciale ed i Comuni della provincia un appartamento è stato ripristinato ed arredato per destinarlo a donne che hanno subito maltrattamenti o violenze in famiglia.

Controlli ISE

Nel 2012 ACER ha impostato l'attività propedeutica all'avvio dei controlli formali sulle dichiarazioni ISE presentate dagli assegnatari, in particolare attivando i collegamenti presso l'Agenzia delle Entrate ed implementando quelli già esistenti presso l'Agenzia del Territorio.

Ciò permetterà di dare avvio, a gennaio 2013, ai controlli sugli assegnatari del Comune di Reggio Emilia, successivamente a quelli del Comune di Correggio ed a seguire delle altre Amministrazioni che l'hanno previsto in Convenzione o che ne faranno richiesta.

Assistenza alle autogestioni

I costi delle spese accessorie all'affitto sono uno dei problemi più sentiti dall'utenza. ACER si sta impegnando per attuare iniziative di contenimento e per risolvere le questioni che si sono evidenziate in diversi fabbricati per quanto riguarda l'amministrazione delle Autogestioni. Dal 2005 l'azienda ha iniziato a gestire direttamente alcuni fabbricati con modalità di autogestione: attualmente sono 49 le Autogestioni in carico all'Azienda, ma questa attività è potenzialmente in espansione per le numerose richieste che pervengono dagli assegnatari.

Autogestioni gestite da studi esterni	Proprietà 100% Comune	180
Autogestioni gestite da Acer	Proprietà 100% Comune	49
Condomini gestiti da studi esterni	Proprietà mista	286
Condomini gestiti da Acer	Proprietà mista	1

Patrimonio immobiliare di proprietà

Le attuali proprietà immobiliari di ACER sono riassunte nel seguente prospetto:

CATEGORIA CATASTALE	Numero UI	Vaolore di Bilancio	Valore di Mercato Presunto
Locali Q.re Canalina Motti	7	155.303	707.650
A10 Uffici (Sede e Piazza Vallisneri)	2	3.726.511,30	3.800.000
A2 Alloggi- Tipo Civile	11	324.586,30	1.200.000
A3 Alloggi- TipoEconomico	161	1.334.527,58	11.545.000
A4 Alloggi- Popolare	6	18.543,76	345.000
B1 Asilo (collegio- convitti)	1	879,38	350.000
C1 Negozi	26	134.768,19	1.500.000
C2 Magazzeni o locali deposito	12	21.341,78	131.000
C6 Autorimesse	87	933.137,73	1.568.000
D7 Cabine Enel	4	3.025,48	4.000
TOTALI	317	6.652.923,31	21.150.650

Il patrimonio abitativo di proprietà ACER è attualmente occupato in prevalenza da assegnatari ERP, ai quali viene applicato il relativo canone poiché hanno ottenuto l'assegnazione prima della riforma regionale del 2001. Gli alloggi che si renderanno liberi saranno invece concessi in locazione con contratti di natura privatistica, applicando di norma il canone di riferimento previsto dagli accordi territoriali per i canoni concordati. A questo proposito è attiva una Convenzione con ARESTUD di Modena e Reggio Emilia (ora Er.Go. in

conseguenza di una trasformazione in unica Azienda del settore voluta dalla Regione) per utilizzare 13 alloggi di proprietà ACER, in piazzale Fiume e viale Monte Grappa a Reggio Emilia, per la locazione di posti letto a studenti universitari.

Il patrimonio non abitativo - con l'esclusione di quello utilizzato direttamente dall'Azienda - è invece locato sulla base delle disposizioni della legge n. 392/1978. In prossimità delle scadenze contrattuali, l'azienda disdetterà i contratti proponendo al conduttore il rinnovo a nuove condizioni economiche.

Questa gestione del patrimonio di proprietà dovrebbe consentire, nel tempo, un miglioramento della redditività. Per gli alloggi di grandi dimensioni, si sta verificando l'opportunità, nell'ambito della nuova attività di Agenzia per l'Affitto, di una formula di affitto a posti letto per studenti, insegnanti o altre categorie che possano essere interessati a questo tipo di soluzione.

AREA TECNICA

1. STRATEGIE AZIENDALI

Negli ultimi anni si è assistito ad un sostanziale cambiamento strategico nelle politiche abitative, caratterizzato dalla drastica riduzione di quei contributi pubblici che in passato avevano consentito la costruzione o il recupero di alloggi per l'incremento e la conservazione del patrimonio pubblico di edilizia residenziale. Parallelamente si sono esaurite le risorse derivanti dalla vendita del patrimonio pubblico e destinate al reinvestimento con le medesime finalità. Questa mancanza di risorse ha comportato per le aziende del settore pubblico la ricerca di nuove strategie finalizzate a mantenere il proprio ruolo nell'ambito dell'ERP, mediante la messa in atto di iniziative nuove, anche di tipo finanziario, sviluppando in particolare i nuovi strumenti di realizzazione delle opere pubbliche previsti dalla recente normativa di settore, ampliando necessariamente i propri settori di intervento, oltre i consolidati ambiti istituzionali, nell'intento, fra l'altro, di mantenere il livello occupazionale nel settore.

Si sono pertanto sviluppati i seguenti filoni di attività, finalizzati:

- alla realizzazione di nuovi interventi con il sistema del Project Financing;
- al recupero e alla riqualificazione edilizia e urbanistica;
- all'efficienza energetica del patrimonio pubblico di edilizia residenziale e non.

ACER, in qualità di azienda a servizio dei Comuni, ha messo in atto strategie aziendali finalizzate, da un lato, al miglioramento della qualità progettuale ed edilizia (avvalendosi dell'impiego di materiali bioecologici e di tecnologie innovative, di strumenti per il risparmio energetico e di risorse naturali) e, dall'altro, alla riduzione dei costi di manutenzione e di gestione. Queste strategie hanno investito diversi settori dell'attività, dalla programmazione alla progettazione edilizia, dalla manutenzione del patrimonio gestito all'analisi e riqualificazione energetica di edifici ai servizi tecnici in generale; in questi settori ACER si propone anche quale partner per accordi strategici con enti pubblici, aziende e altri operatori per contribuire in modo sinergico alla realizzazione di varie iniziative di interesse pubblico.

L'attività del 2012 è stata caratterizzata principalmente da:

- attività di sopralluogo e verifiche tecniche per rilevamento danni a seguito del sisma che ha colpito la pianura padana nel maggio 2012;
- direzione lavori dell'intervento PRU Compagnoni Fenulli II-III e IV stralcio;
- progettazione dell'intervento PRU Compagnoni Fenulli V e VI stralcio;

- direzione lavori delle opere di urbanizzazione relative al piano particolareggiato di iniziativa pubblica PP10 in comune di Bibbiano;
- direzione lavori e sicurezza di un intervento per 69 alloggi a Pieve Modolena;
- direzione lavori e sicurezza del nuovo edificio polifunzionale in Comune di Reggio Emilia, quartiere Foscato;
- direzione dell'intervento di recupero "Villa Adele in Comune di Fabbrico";
- direzione lavori degli interventi del programma di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio del Comune di Reggio Emilia (6 milioni di euro);
- progettazione e direzione lavori di interventi di ripristino di alloggi sfitti, nell'ambito del programma regionale N.A.P.S.- Nessun alloggio pubblico sfitto;
- supervisione alla direzione lavori e collaudi nei piani particolareggiati di iniziativa privata per conto del Comune di Reggio Emilia;
- attività di studio e ricerca nel settore dell'energia, diagnosi e progettazione di interventi di riqualificazione energetica di edifici;
- studi di fattibilità e realizzazione di impianti fotovoltaici per conto dei Comuni.

Di seguito si evidenziano i settori strategici di attività ai quali ACER rivolge da tempo la sua attenzione, data l'importanza che essi rivestono nel settore dell'attività aziendale e nell'ambito dei quali ACER, con la propria organizzazione e struttura tecnica, può fornire servizi tecnici ai comuni:

- progettazione alloggi a canone calmierato e interventi di riqualificazione energetica;
- riqualificazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente;
- collaudo di opere di urbanizzazione.

2. SISMA 2012

L'attività di progettazione, nel corso del 2012, ha riguardato i seguenti interventi:

Attività consequenti al sisma del 20 e 29 maggio 2012

Nelle giornate del 20 e 29 di maggio 2012 il territorio delle province di Bologna, Modena, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo è stato colpito da ripetuti eventi sismici di notevole intensità culminati con un terremoto di magnitudo 5.8.

Detti eventi e successive repliche, hanno causato nei territori delle predette province numerosi e gravi danni a edifici pubblici e privati, a immobili produttivi e infrastrutture, nonché un aggravamento di situazioni critiche conseguenti a precedenti eventi sismici.

L'ACER ha messo a disposizione i propri tecnici per sopralluoghi nei comuni colpiti dal sisma, per le verifiche immediate sul patrimonio pubblico e privato, visitando in particolare edifici ERP, scuole e palestre, strutture ASP ecc.

I tecnici di ACER Reggio Emilia e ACER Parma, dopo un corso di formazione tenuto dalla Protezione Civile presso la Regione, si sono accreditati come squadre per effettuare sopralluoghi per la valutazione del danno secondo la classificazione AeDES.

Questa attività ha impegnato per alcuni mesi i tecnici di ACER e ha interferito in modo sensibile sull'attività corrente in corso .

Nelle attività di verifica ACER Reggio ha impiegato 3 squadre di due tecnici ciascuna, accreditate AeDES, più altre due unità tecniche e altre 3 squadre AeDES sono state messe a disposizione da ACER Parma. Altre squadre sono state poi inviate dal Servizio Sismico Regionale per completare i sopralluoghi sul patrimonio ERP.

Sono state effettuate sul patrimonio ERP 97 visite speditive e 68 verifiche di agibilità con redazione delle schede di rilevamento del danno, mentre altri 21 sopralluoghi sono stati effettuati dalle squadre regionali.

Gli interventi immediati affidati dai comuni ad ACER hanno riguardato la messa in sicurezza e con miglioramento sismico della palestra della scuola secondaria di primo grado Marco Polo di Rolo e di tre palestre nel comune di San Martino in Rio.

La prima valutazione economica dei danni sul patrimonio ERP dei Comuni è stata segnalata alla Regione che ha riconosciuto contributi per il ripristino e la riparazione dei danni a fabbricati classificati almeno con esito B, come risultante dalle schede AeDES, mettendo a disposizione della provincia di Reggio Emilia, con l'ordinanza n. 49 del 2 ottobre 2012, la somma complessiva di € 1.737.360,00 destinata a interventi nei comuni di Correggio, Guastalla e Reggiolo.

Con successiva ordinanza n. 24 del 1 marzo 2013, a seguito di più precise valutazioni del danno, i contributi di cui alla precedente ordinanza n. 49/2012, sono stati rimodulati, inserendo anche interventi nel comune di Reggio Emilia (vedi tabella contributi Esiti B-C) e destinando ulteriori risorse alla riparazione degli edifici inagibili nei comuni di Reggiolo e San Martino in Rio, per un importo di € 594.360,00 (V. tabella contributi Esiti E).

ACER, come consentito dalle ordinanze per la ricostruzione e in base alla legge 24/2001, potrà svolgere per i comuni beneficiari dei contributi, attività tecnica di progettazione e direzione lavori degli interventi di riparazione dei danni, mediante stipula di apposita convenzione.

Al momento sono state sottoscritte convenzioni con i comuni di Correggio, Guastalla e Reggiolo. In itinere la convenzione con il comune di Reggio Emilia, e in fase di elaborazione le convenzioni con i Comuni Reggiolo e S. Martino in Rio per gli esiti E.

I contributi Regionali, rimodulati dall'ord. 24/2013, e da confermare a seguito dell' esame dei progetti da parte della Regione, sono riportati nella seguente tabella:

Tabella Contributi Esiti B-C (Ord. N. 24/2013)

Comuni	Edifici	Proprietà	Contributo €
CORREGGIO	Via Giotto 6-6a	Comune	210.000,00
CORREGGIO	Via Roma 6	Comune	243.840,00
GUASTALLA	Via Fornasari 2-4	Comune	80.000,00
GUASTALLA	Via Fornasari 6-8	Comune	80.000,00
GUASTALLA	Via Caserme 1-3 via Trieste 2	Comune	130.000,00
GUASTALLA	Via Costa 33-35-37	ACER	10.000,00
REGGIOLO	Via Respighi 12	Comune	97.000,00
REGGIOLO	Via Matteotti 12	Comune	212.880,00
REGGIO EMILIA	Via Piccinini 5-5/1-5/2 (opere provv.li)	COMUNE/privati	985,85
REGGIO EMILIA	Via Piccinini 5/5/1-5/2	COMUNE/privati	414.023,55
REGGIO EMILIA	Via Piccinini 5/5-5/6-Dall'Aglio 8/1-8/2 (opere provv.li)	COMUNE/privati	5.689,96
REGGIO EMILIA	Via Piccinini 5/5-5/6-Dall'Aglio 8/1-8/2	COMUNE/privati	182.940,64
REGGIO EMILIA	Viale Magenta 18/1-2-3-4-5; 20	COMUNE/privati	70.000,00
Totale Esiti B-C			1.737.360,00

Tabella Contributi Esiti E (Ord. N. 24/2013)

Comuni	Edifici	Proprietà	Contributo Assegnato	Contributo da finanziare	Contributo totale
Reggiolo	Via XXV Luglio	COMUNE/privati	66.040,00	75.960,00	142.000,00
Reggiolo	Via XXIV Maggio	COMUNE/privati	198.120,00	203.880,00	402.000,00
S. Martino in Rio	Piazza Tassoni 1-2	COMUNE/ACER	330.200,00	540.800,00	871.000,00
Totale Esiti E			594.360,00	820.640,00	1.415.000,00

I progetti dovranno essere presentati in Regione entro il 22 luglio per gli esiti B-C ed entro il 21 agosto per gli esiti E, salvo che sia dimostrata con apposita perizia tecnica la convenienza della demolizione e ricostruzione e, in tal caso, il termine è di 120 giorni dalla approvazione da parte della regione di detta perizia.

Con decreto del commissario delegato n. 259 del 16 aprile 2013, pubblicato il 23.4.2013, sono state definite le disposizioni per la quantificazione dei contributi, la valutazione della congruità della spesa e le modalità di rendicontazione, erogazione e liquidazione dei contributi destinati agli interventi di ERP finanziati con l'ord. 49/2012, come rimodulata dall'ord. n.24/2013.

3. PIANI URBANISTICI, PIANI DI RECUPERO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

Comune di Reggio Emilia - PRU Compagnoni 2°, 3° e 4° stralcio

L'intervento, di competenza del comune di Reggio Emilia che vede ACER affidatario della progettazione e della direzione lavori in base ad apposita convenzione, comprende le seguenti azioni:

- quattro edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica (80 alloggi);
- un centro polifunzionale di quartiere;
- opere di urbanizzazione comprendenti strade, piste ciclabili, percorsi pedonali, piazze, aree lastricate, aree verdi;
- un'area destinata a giardino pubblico attrezzato.

Espletata nel 2010 la fase di riappalto, accantieramento e avvio dei lavori, nel 2012 è proseguita la costruzione dei primi due edifici a 16 alloggi (ERP 1A) e 24 alloggi (ERP 2A) unitamente ad una revisione del progetto per migliorare alcuni aspetti di carattere urbanistico, architettonico, distributivo e impiantistico.

Comune di Reggio Emilia - PRU Compagnoni intervento in area privata

Nell'ambito del PRU Compagnoni-Fenulli sono previsti interventi privati, di edilizia residenziale e commerciale, che saranno realizzati dalla stessa impresa appaltatrice degli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Sono stati avviati contatti con l'impresa LCC di Altamura (FG), appaltatrice dei lavori, a fronte di una sua disponibilità ad affidare ad ACER l'incarico di progettazione degli interventi privati, per definire le modalità di espletamento delle prestazioni di ACER, con la stipula dell'accordo nel dicembre 2011. ACER effettuerà la progettazione preliminare e definitiva per Bilancio di esercizio al 31/12/2012

l'ottenimento del permesso di costruire eventualmente con l'applicazione dei criteri di progettazione energetica del sistema Ecoabita.

Nel 2012, in base all'accordo sottoscritto, ACER ha presentato il per progetto al comune di Reggio Emilia sul quale sono state presentate osservazioni a cui si è dato riscontro. Al momento si attende dal committente la decisione di procedere con la fase successiva dell'incarico .

Pru Compagnoni-Fenulli V e VI stralcio

Si tratta di interventi di manutenzione straordinaria su 11 edifici a proprietà mista del quartiere Compagnoni che non verranno demoliti, ma recuperati con opere di risanamento edilizio e riqualificazione delle aree esterne. Gli alloggi interessati sono complessivamente 146, di cui 120 di proprietà pubblica e 26 di proprietà privata.

L'iter di progettazione è stato complesso anche per la necessità di trovare il consenso dei proprietari e ciò ha comportato l'elaborazione di diverse proposte progettuali e valutazioni economiche, da proporre alle assemblee condominiali per l'approvazione degli interventi.

L'intervento prevede opere di manutenzione straordinaria (messa a norma di impianti elettrici, riparazione balconi, sostituzione del manto di copertura) , di riqualificazione energetica (isolamento a cappotto, sostituzione dei serramenti, chiusura delle logge, isolamento del sottotetto) e di sistemazione delle aree esterne .

Il comune acquisirà gratuitamente dai proprietari le aree di pertinenza dei fabbricati per la loro sistemazione (asfaltatura, formazione di parcheggi e aree verdi ...); in tal modo i proprietari non dovranno più concorrere alle spese per la manutenzione delle aree stesse .

Il progetto prevede inoltre interventi all'interno degli alloggi (ripristino di 6 alloggi) e la realizzazione di 11 impianti di riscaldamento.

Il programma di investimento, che comprende anche il finanziamento di ripristino alloggi con fondi del comune, prevede una spesa complessiva di € 4.053.489,49 (iva compresa) di cui € 353.050,96 per oneri della sicurezza (€ 3.522.711,77 di quota comunale ed € 530.777,72 di quota privata) come da delibera di Giunta Comunale n. 7540/109 del 04/05/2012.

Nel 2012 è stata conclusa la progettazione definitiva degli interventi di riqualificazione dei fabbricati e di sistemazione delle aree esterne e la progettazione esecutiva degli interventi di ripristino degli alloggi.

Pieve Modolena - Nuova costruzione di 69 alloggi

Nel 2012 è proseguita l'attività di direzione lavori dell'intervento di nuova costruzione di 3 fabbricati per complessivi 69 alloggi con autorimesse interrate nel Comune di Reggio Emilia (località Pieve Modolena) in un'area compresa all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ti 2-3 PIEVE MODOLENA". L'intervento è stato progettato sulla base dell'incarico assegnato ad ACER dall'impresa Edil Borgonovi, che sta realizzando l'intervento, nell'ambito del programma regionale denominato 3000 alloggi per l'affitto. Il progetto prevede la costruzione di tre fabbricati A, B, C per complessivi 69 alloggi di cui 14 destinati all'affitto a canone calmierato e 55 destinati alla vendita convenzionata. Il taglio degli alloggi, opportunamente diversificato, consente di soddisfare esigenze abitative diverse, tra cui anziani, giovani coppie e disabili. La progettazione architettonica ha curato in particolare gli aspetti riguardanti la funzionalità, l'accessibilità, l'arredabilità, il comfort e la sicurezza degli alloggi. Un'attenta progettazione degli edifici, sia dal punto di vista dell'involucro edilizio che dal punto di vista degli impianti, consentirà una riduzione del fabbisogno energetico superiore al 15% rispetto ai limiti previsti dal Dlgs 192/2005. Nel Giugno 2010 sono stati avviati i lavori nei termini stabiliti dalla Regione.

Al 31.12.2012 lo stato di avanzamento lavori è del il 75% dell'intervento.

Nel 2013 si prevede di ultimare tutto l'intervento comprese le sistemazioni esterne.

Comune di Reggio Emilia – Piano di Recupero Foscato - Nuovo Edificio Polifunzionale

Conclusa la progettazione esecutiva per la realizzazione del nuovo centro polifunzionale del quartiere Foscato, in Comune di Reggio Emilia, ACER ha espletato la procedura di gara per l'affidamento dell'appalto e dato inizio ai lavori nel mese di settembre 2010, in base alla convenzione sottoscritta con il Comune di Reggio Emilia. Il progetto ha tenuto conto dell'esigenza di prevedere un centro di aggregazione in grado di contribuire a ridurre lo stato di disagio e di insicurezza percepito dai dagli abitanti del quartiere. Il centro polifunzionale, costituito da due corpi di fabbrica, è destinato ad ospitare funzionalità diverse a servizio del quartiere: ad esempio nel corpo A potranno essere localizzati servizi di tipo sociale come un ambulatorio medico generico e un ufficio destinato ad attività di mediazione sociale. Nel corpo B potranno trovare collocazione un bar con cucina e una sala riunioni. L'edificio è stato progettato in modo da garantire comunque un'estrema flessibilità funzionale e gestionale nelle attività che vi saranno localizzate.

Gli impianti di climatizzazione a servizio degli edifici in esame sono stati progettati con la finalità di realizzare le migliori condizioni di benessere in relazione alle attività svolte

nell'edificio, con l'obiettivo di conseguire bassi consumi energetici, sicurezza e affidabilità di funzionamento, semplicità ed economia di gestione e manutenzione. Sono infine previsti interventi di riqualificazione della piazza del quartiere, che verrà pedonalizzata, degli spazi di verde pubblico e la realizzazione di parcheggi tra la pista ciclopedonale esistente e il nuovo spazio urbano pedonale con la creazione di un dosso rallentatore su via Catanzaro.

Nel corso del 2012 si è conclusa la costruzione dell'edificio, salvo l'installazione di pannelli fotovoltaici aggiuntivi che incrementeranno l'impianto fotovoltaico di progetto, e le opere di sistemazione della piazza che saranno realizzate su indicazione del Comune.

La consegna del fabbricato è prevista per la metà del 2013.

Comune di Fabbrico – Recupero di Villa Adele

L'intervento riguarda la ristrutturazione di un edificio esistente denominato "Villa Adele" nel comune di Fabbrico, soggetto a vincolo della Soprintendenza regionale, attualmente di proprietà comunale, la cui costruzione risale ai primi del '900. L'edificio nato come residenza, nel tempo è stato utilizzato anche come sede di associazioni e adesso versa in pessime condizioni di manutenzione. L'intenzione dell'amministrazione è quella di recuperare questa vecchia residenza, per destinarla ad alloggi per anziani. Più in generale, nella progettazione si è cercato di garantire il comfort ambientale, la qualità estetica degli spazi comuni, e inoltre di soddisfare esigenze importanti come quella di garantire la sicurezza personale dell'utenza anziana, dando priorità al requisito di accessibilità di tutti gli spazi interni ed esterni dell'edificio. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato attualmente destinato a deposito. L'intervento di recupero consistrà in un consolidamento strutturale e la creazione di 8 nuovi minialloggi, di metratura variabile da 39 a 51 mq, da destinare in locazione permanente a residenze per anziani. Un'attenta progettazione degli edifici, sia dal punto di vista dell'involucro edilizio che dal punto di vista degli impianti, consentirà all'edificio in costruzione una riduzione del fabbisogno di energia superiore al 15% rispetto ai limiti previsti dal Dlgs 192/2005. Il sistema impiantistico prevede l'utilizzo di una caldaia a condensazione ad alto rendimento, integrata a pannelli solari, per la produzione di acqua calda sanitaria per il periodo estivo e invernale, con sistema di contabilizzazione separata dell'energia utilizzata da ciascun alloggio. Particolari accorgimenti e dispositivi, tra loro compatibili, applicati all'impianto idrico-sanitario e all'impianto di riscaldamento saranno capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto. La proposta d'intervento è stata presentata al Comune di Fabbrico come intervento da realizzarsi con il sistema del "project financing" e ha portato

all'assegnazione della concessione per la progettazione e costruzione dell'opera alla società di progetto ACER-Camar , che realizzerà l'intervento. A fine marzo del 2011 si sono avviati i lavori, da parte dell'impresa SECO di Correggio, consorziata di Camar, che ha manifestato fin dall'inizio difficoltà nella conduzione del cantiere determinando ritardo nell'esecuzione dei lavori. In data 02-08-2011 è stata data comunicazione ufficiale, da parte del Direttore dei Lavori, del ritardo nello stato di avanzamento lavori rispetto al Programma consegnato dall'impresa. Il ritardo maturato si attestava all'incirca sui 5/6 mesi, tenendo conto delle tempistiche espresse nel Programma dei Lavori e delle lavorazioni effettuate parzialmente. Nonostante le numerose sollecitazioni del Direttore dei Lavori le lavorazioni sono progredite con le medesime difficoltà fino alla fine dell'anno tanto che dall'inizio dei lavori non è stato possibile maturare alcuno Stato di Avanzamento Lavori.

Nel 2012 si è pervenuti alla sostituzione dell'impresa da parte di CAMAR, affidando i lavori all'impresa EdilSpina 3, che ha proseguito i lavori garantendo regolarità nell'avanzamento dell'intervento che nel 2012 ha raggiunto il 18%.

Comune di Bibbiano - Piano particolareggiato "PP10"

Su incarico dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero – Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla, proprietario delle aree oggetto di trasformazione urbana, ACER ha completato la progettazione definitiva-esecutiva delle opere di urbanizzazione relative al sub comparto A del piano particolareggiato denominato PP10, da attuarsi su di un'area destinata dal PRG del comune di Bibbiano a "Zona C1 residenziale di espansione soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica" ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione. L'area, completamente inedificata, è situata nella parte nord-est dell'abitato di Bibbiano e confina a Sud con via Canusina, a nord ovest con via Galilei e a est con proprietà privata. La progettazione urbana si è basata sulle indicazioni di PRG, che prevedono la concentrazione dell'edificazione di una parte pari al 40% dell'intera superficie territoriale, destinando la restante parte di circa 60% a verde pubblico. La società Immobiliare Tre Torri di Bibbiano, proprietaria di parte dell'area, ha incaricato ACER della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato (viabilità, reti tecnologiche, parcheggi, percorsi ciclabili e pedonali, verde pubblico e di arredo stradale).

I lavori sono stati inizialmente sospesi a causa del fallimento dell'impresa aggiudicataria. Il riaffidamento dei lavori, preceduto da revisione del progetto, ha premesso di riprendere i lavori nell'ottobre del 2012. In corso d'opera si è valutata la necessità di effettuare una variante alla rete fognaria. L'avanzamento dei lavori è attualmente valutabile intorno al 40%.

Altre attività di progettazione

L'ufficio tecnico nel corso del 2012 si è inoltre occupato di attività di progettazione e preventivazione relativamente ai seguenti interventi:

- San Martino in Rio manutenzione straordinaria adeguamento impianti negli alloggi di un edificio di proprietà comunale in via San Rocco 25;
- Correggio Via Circondaria 24 e via Campisio 2 - manutenzione straordinaria di edifici di proprietà del comune di Correggio, finanziati con economie del programma regionale 2003-2004 1° stralcio (conclusa la progettazione esecutiva degli interventi e affidati i lavori di via Campisio);
- Fabbrico via Contarelli, manutenzione straordinaria di un edificio a 4 alloggi non abitati;
- Bibbiano PP10 variante alle opere di urbanizzazione;
- PRU Compagnoni 2° 3° e 4° stralcio - variante in corso d'opera e perizia suppletiva.

4. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Attività manutentiva ordinaria del patrimonio edilizio gestito

L'attività di manutenzione ordinaria e di pronto intervento rappresenta indiscutibilmente un settore strategico dove è necessario porre attenzione a diversi fattori per non compromettere la qualità complessiva del servizio. Per questo è fondamentale:

- conoscere dettagliatamente la situazione;
- essere tempestivi nell'azione di ripristino;
- disporre di risorse adeguate;
- scegliere le soluzioni tecniche più idonee;
- effettuare interventi di qualità;
- tenere rapporti con l'utente, con la committenza (i Comuni) e con le imprese esecutrici;
- verificare la soddisfazione dell'utente e del committente.

Anche nel 2012 è proseguita l'attività di manutenzione del patrimonio ERP gestito da ACER a seguito del suo trasferimento ai Comuni (legge 8.8.2001 n. 24), sulla base delle apposite convenzioni rinnovate secondo lo schema tipo approvato dalla Conferenza degli Enti. Particolare attenzione è stata posta alla prosecuzione delle attività già intraprese nell'ambito delle strategie di miglioramento avviate che hanno riguardato:

- la continua implementazione del programma informatico, sviluppato internamente, per la gestione dell'intero iter delle richieste di interventi di manutenzione, dal loro ricevimento fino alla liquidazione della fattura relativa al lavoro eseguito;
- l'aggiornamento delle banche dati informatiche tramite il censimento dello stato di conservazione del patrimonio edilizio;
- l'intensificazione dei controlli sui lavori di manutenzione allo scopo di migliorare la qualità e i tempi di esecuzione da parte delle imprese con conseguente miglioramento del servizio;
- la programmazione, in collaborazione con gli altri uffici tecnici dell'Azienda, di interventi manutentivi più consistenti;
- l'adeguamento del metodo di lavoro in virtù degli aggiornamenti alla normativa sugli appalti pubblici di lavori, servizi e forniture.

Manutenzione straordinaria programmata del patrimonio edilizio gestito

ACER aggiorna costantemente la situazione manutentiva del patrimonio edilizio gestito, raccogliendo informazioni utili alla valutazione del fabbisogno e alla conseguente elaborazione di programmi di manutenzione straordinaria da concordare con i Comuni e da realizzare in base a modalità finanziarie definite con i Comuni stessi. I programmi di intervento manutentivo che ACER ha predisposto e predispone per conto dei Comuni sono rivolti a criteri di miglioramento:

- della condizione abitativa degli alloggi (adeguamento e installazione impianti, sostituzione serramenti, isolamenti termici, domotica);
- della qualità dei fabbricati (risanamento e rinnovo esterno, sistemazione delle coperture, sistemazione aree cortilive e verdi, superamento barriere architettoniche);
- della sicurezza degli impianti;
- del risparmio energetico;
- dell'innovazione tecnologica.

L'obiettivo comune è ridurre le spese di gestione dei servizi sostenute dall'utenza.

Nell'ambito delle scelte strategiche vengono definite le priorità d'intervento in relazione all'urgenza determinata da situazioni precarie o di sicurezza, dalla necessità di completamento dei lavori, da situazioni di contenzioso, dalla presenza di proprietari in condominio, ecc.. L'ufficio manutenzione di ACER provvede alla rilevazione di tutti i fabbricati di proprietà dei vari Comuni, compresi quelli ceduti da ACER, ed elabora una scheda per ognuno di essi che evidenzia lo stato di consistenza e manutenzione. In base ai dati forniti su

richiesta, ciascun tecnico dell'ufficio manutenzione provvede mediante stime parametriche preliminari alla valutazione del fabbisogno manutentivo generale del patrimonio edilizio di ciascun Comune.

Programma di manutenzione straordinaria su fabbricati ERP del Comune di Reggio Emilia "6 milioni di Euro"

Il programma, redatto per conto del Comune di Reggio Emilia sulla base delle rilevazioni del fabbisogno manutentivo dei fabbricati comunali effettuato in precedenza da ACER, ha ottenuto il finanziamento del primo stralcio di attuazione pari a € 6.000.000; i lavori di ripristino sono iniziati nella seconda metà del 2008 e termineranno nel 2013. Alla luce delle autorizzazioni relative ai lavori da svolgersi nei condomini misti pubblico-privato (ottenute nell'anno 2009), per poter meglio verificare i piani di rateizzazione delle spese per la parte privata, l'avvio delle gare d'appalto è stato posticipato, a seconda dei tipi di interventi, nel biennio 2010-2011. Gli interventi ancora da eseguire riguardano 3 fabbricati. Ulteriore elemento che ha causato ritardi nella conclusione del programma è stato il sisma avvenuti nel maggio 2012, che ha lesionato 2 dei 3 fabbricati mancati.

Programma di recupero degli alloggi sfitti

Anche nel 2012 è proseguita la ristrutturazione degli alloggi vuoti inseriti nel programma "Nessun alloggio pubblico sfitto", che presumibilmente verrà terminata nel 2013. Il programma comprende anche alloggi di proprietà ACER.

Gli alloggi sistemati nel corso del 2012 si aggiungono a quelli ultimati negli anni scorsi. Pertanto, dei 18 alloggi totali di proprietà ACER, nel 2013 ne rimarrà da ristrutturare solo 1.

Proseguimento programma di recupero degli alloggi sfitti denominato NAPS 2

Vista l'emergenza abitativa che accomuna tutto il territorio regionale, la Regione Emilia-Romagna, con Delibera di Giunta Regionale n.1358 del 20/09/2010, ha deciso di finanziare il proseguimento del programma "Nessun alloggio pubblico sfitto" nei comuni capoluogo, per una somma complessiva di € 8.336.479,06. Dall'importo citato in delibera, al Comune di Reggio Emilia sono stati assegnati € 1.128.382,27, per il ripristino di circa 50 alloggi. Nel corso del 2012 è terminata l'esecuzione del programma originale; essendoci stati dei risparmi, nel 2013 si procederà con la ristrutturazione degli alloggi di riserva, utilizzando le economie generate dai lavori.

Ripristino alloggi destinati ad emergenza abitativa con finanziamento dalla Fondazione Manodori

Nel 2010 il Comune di Reggio Emilia ha ottenuto dall'Ente Fondazione Manodori un finanziamento pari ad € 180.000 finalizzato al finanziamento del ripristino di 11 alloggi destinati ad emergenza abitativa (extra ERP). Il programma è iniziato a fine 2010 e si è concluso a giugno 2011. Successivamente, ottenuta l'approvazione da parte della Fondazione stessa, si è proseguito il ripristino di altri alloggi extra-ERP utilizzando le economie derivanti dai lavori sui primi 11 alloggi ripristinati. Nel 2012 il programma si è definitivamente concluso, con la ristrutturazione di 25 alloggi.

Interventi di manutenzione ordinaria

In virtù della gestione informatizzata delle richieste di intervento a carattere manutentivo, si è in grado di sintetizzare l'attività svolta nel corso del 2011 rispetto alle richieste di intervento. Viene pertanto riportato di seguito, il dato relativo al numero di richieste di intervento, gli interventi effettivamente realizzati e la durata media, in giorni, per l'esecuzione degli stessi.

ANNO	RICHIESTE DI MANUTENZIONE	INTERVENTI DI MAN. ORD. PRONTO INTERVENTO	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
2012	1760	1079	8
2011	1758	1348	13
2010	2443	1530	9

La differenza tra numero di richieste ed interventi effettuati è generata dai lavori a carico utenza, lavori in garanzia da parte dell'impresa esecutrice, solleciti e lavori richiesti già eseguiti.

Numero ripristini e costo medio ad alloggio

L'attività di ripristino degli alloggi gestiti per il patrimonio ERP dei Comuni ha confermato l'impegno dell'Ente volto alla riduzione degli alloggi non occupati, prestando particolare attenzione ad una razionalizzazione dei costi per le lavorazioni.

Nell'anno 2012 i ripristini eseguiti, sia utilizzando i budget da convenzione sia proseguendo i piani finanziati da altri enti, tra cui l'ACER stessa, sono risultati 247 ed il costo medio dei lavori di ripristino è stato pari ad € 9.822,00 ad alloggio Iva compresa.

ANNO	N. ALLOGGI RIPRISTINATI	COSTO MEDIO AD ALLOGGIO (IVA COMPRESA)
2012	247	€ 9.822
2011	307	€ 6.348
2010	253	€ 3.915

Costi sostenuti per interventi manutentivi

Nel 2012 è stata spesa in totale la somma di € 955.058,03, per l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ripristino alloggi sul patrimonio ERP gestito da ACER Reggio Emilia in tutto il territorio provinciale.

ANNO	COSTO TOTALE PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE
2012	€ 955.058
2011	€ 971.361
2010	€ 892.615

Piani Straordinari

Anche nel 2012 è proseguita l'attuazione di Piani Straordinari per i comuni che li hanno approvati. L'azienda ha pertanto anticipato risorse economiche per interventi di ripristino alloggi e manutenzione straordinaria su fabbricati ERP di proprietà comunale, al fine di aiutare le amministrazioni impossibilitate ad investire direttamente somme sul proprio patrimonio per ragioni di bilancio. ACER recupererà anno per anno le somme anticipate mediante quota parte dei canoni concessori per tutta la durata delle rispettive convenzioni.

COMUNE	N. ALLOGGI RIPRISTINATI	ALTRI INTERVENTI PREVISTI	IMPORTO ANTICIPATO
Casalgrande	2	Fognatura e balconi	€ 91.996
Castelnovo ne' Monti	3	Linee gas, rifacimento copertura, sistemazione scuri esterni	€ 169.368
Guastalla	17	n. 1 copertura	€ 230.914
Totale			€ 492.278

5. ATTIVITÀ DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE -

Il Comune di Reggio Emilia ha affidato ad ACER, tramite una convenzione sottoscritta il 20/06/2007, l'attività di supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria per l'attuazione dei P.U.A. nel comune di Reggio Emilia.

La Convenzione prevede che il servizio si svolga:

- in fase istruttoria: ACER fornisce al responsabile dell'intervento (nominato tra i tecnici dell'Amministrazione Comunale) il supporto alle attività tecnico-amministrative, alla verifica e all'approvazione del piano, in riferimento alla verifica delle quantità delle aree di concessione delle opere di U1; al controllo del progetto delle opere di urbanizzazione primaria; al controllo del computo metrico estimativo e al controllo della congruità dei prezzi utilizzati;
- in corso d'opera: i tecnici di ACER verificano che le lavorazioni procedano conformemente al progetto approvato; vigilano sull'esecuzione dei lavori e segnalano al responsabile dell'intervento (nominato tra i tecnici dell'Amministrazione Comunale) la possibilità di disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo che non sono state autorizzate dall'Amministrazione; rilasciano il collaudo parziale al fine dell'ottenimento dell'agibilità di parte dei fabbricati, previa verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza ai fabbricati; verificano che l'Impresa Esecutrice dei lavori rilasci i disegni in copia cartacea e su supporto informatico (files in formato dwg) di come costruito "As Built", con eventuale relazione di tutte le variazioni al progetto e tutte le certificazioni di conformità necessarie; rilasciano il certificato di collaudo al termine dei singoli stralci funzionali o a definitiva ultimazione delle opere e, ad ogni sopralluogo effettuato, stilano un verbale di visita che viene successivamente inviato agli uffici competenti del Comune e per conoscenza alla Direzione Lavori.

Alcuni dati:

Piani assegnati: n. 63

Importo complessivo dei piani: € 52.495.367,94

Sopralluoghi effettuati anno 2012: n. 40

Nuovi piani assegnati: n.0

Collaudi parziali/Funzionalità: n. 2

Collaudi finali: n. 6

6. SERVIZIO ENERGIA IMPIANTI – EFFICIENZA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Attraverso il proprio ufficio energia, ACER ha proseguito anche nel 2012, in continuità con lo spirito degli anni precedenti, nel suo intento di svolgere un ruolo di primaria importanza nel settore dell'efficienza energetica e delle energie alternative, le attività di realizzazione di interventi di riqualificazione energetica oltre a studi e progetti nel settore della cogenerazione, del solare fotovoltaico e termico. L'attività generale svolta in campo energetico ed impiantistico nel corso del 2011 ha riguardato le seguenti aree di intervento:

- progettazione impiantistica ed energetica degli interventi relativi ad attività di recupero e nuova costruzione;
- progettazione dell'impiantistica tecnica (impianti meccanici ed elettrici) da installare in alloggi e fabbricati nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria;
- supporto al servizio manutenzione per tutte le problematiche impiantistiche e di elevati consumi energetici nei condomini;
- elaborazione di studi di fattibilità e diagnosi energetiche di fabbricati pubblici di proprietà dei Comuni;
- direzione lavori per gli aspetti di carattere impiantistico in fase di realizzazione degli edifici;
- conclusione della partecipazione al progetto europeo denominato Fresh relativo all'implementazione di contratti di performance energetica in condomini; il progetto ha visto lo sviluppo delle attività di gara legate ai contratti di EPC, la fase di realizzazione delle modifiche impiantistiche e l'avviamento dell'impianto rinnovato
- è stato avviato accordo di collaborazione con l'RSE (società di Ricerca sul Sistema Energetico) nell'ambito del Protocollo d'intesa sottoscritto fra a Regione Emilia Romagna ed R.S.E. spa al fine di sviluppare di attività di comune interesse nell'ambito della pianificazione energetica
- si è curata la presentazione di progetti al Bando Regionale di finanziamento denominato "50 tep" per conto dei Comuni dell'Unione Bassa Reggiana, Albinea e Bagnolo in Piano.

Riqualificazione energetica degli edifici

Nel corso del 2012 è proseguita l'attività di progettazione di interventi di riqualificazione energetica in vari Comuni della Provincia.

Domotica applicata agli edifici

Nel 2012 è proseguito il progetto che prevede l'applicazione della domotica agli edifici. In tutte le progettazioni effettuate da ACER sono previsti alloggi predisposti per future installazioni domotiche.

Impianti elettrici

L'attività è stata caratterizzata dalla progettazione e dallo sviluppo di alcune tecnologie da applicare e da affiancare alla progettazione elettrica tradizionale, quali ad esempio:

- sistemi di risparmio energetico: mediante l'installazione di un comando è possibile evitare sprechi di energia elettrica gestendo i carichi all'interno dell'alloggio interrompendo il passaggio di corrente all'interno delle condutture, con esclusione delle apparecchiature che devono essere sempre alimentate (frigo caldaia);
- applicazione di regolatori di flusso negli impianti di pubblica illuminazione;
- sistemi di cablaggio strutturato;
- studio di provvedimenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con applicazione reale; l'ubicazione degli apparecchi elettrici deve essere tale da rendere agevole l'azionamento e favorire il funzionamento e la sicurezza da parte delle persone. Tali provvedimenti sono obbligatori per gli edifici che, per legge, devono presentare caratteristiche di accessibilità ai disabili. In particolare: nei servizi igienici deve essere previsto un impianto a campanelli per la richiesta di soccorso; gli apparecchi di comando, i quadri, i pulsanti, i citofoni, devono essere installati in posizioni tali da permetterne un uso agevole; gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posizionati in modo tale da consentire l'immediata percezione visiva e acustica.

Attività di verifica degli impianti elettrici

Nel corso del 2012 è proseguita l'attività di verifica degli impianti elettrici, mediante un rapporto di verifica che attesta che l'impianto elettrico è stato eseguito in conformità alle norme CEI; sono state inoltre effettuate verifiche degli impianti di messa a terra, così come previsto dall'articolo 328 del DPR 547/55.

Il progetto "ABC Energia"

Nel corso del 2012 è proseguita, nell'ambito del progetto denominato "ABC Energia", l'attività di coordinamento dei vari Comuni aderenti e l'attività di confronto ed approfondimento con la Regione Emilia Romagna finalizzata all'ottenimento dei finanziamenti. Il progetto, la cui

titolarità è della Provincia di Reggio Emilia, ha aggregato una serie di comuni aderenti: Bagnolo in Piano, Boretto, Campegine, Cavriago, Sant'Ilario d'Enza, Scandiano, Toano, Vetto, Villa Minozzo, Castelnovo ne' Monti, Carpineti, Quattro Castella e Gattatico.

Attività di diagnosi energetica e supporto al Bando di Gestione Calore

Nel periodo del 2012, per i Comuni di Quattro Castella e Albinea, si sono concluse una serie di attività tecniche a supporto del Bando di Gara per la Gestione Calore, tali attività sono state: diagnosi energetica degli edifici comunali, certificazione energetica, studio dei consumi, valutazioni tecniche di efficientamento ed interventi sulla pubblica illuminazione.

Attività di diagnosi energetica per le Aziende di Servizio alla Persona

Nell'anno 2012, si sono svolte una serie di attività tecniche a servizio dell'ASP Carlo Sartori di San Polo, e dell'ASP Progetto Persona sede di Luzzara, finalizzate alla diagnosi energetica delle strutture in oggetto, con particolare attenzione allo studio dei consumi, valutazioni tecniche e studi di fattibilità per possibili interventi di efficientamento.

Per l'ASP di Luzzara si è svolta la progettazione dell'impianto fotovoltaico a servizio della struttura.

7. COMPETENZE TECNICHE

Nel 2012 le competenze tecniche per le attività di progettazione e direzione lavori riferite agli interventi di nuova costruzione, recupero e manutenzione, collaudi e riqualificazioni energetiche, sono risultate pari ad € 463.033,33, così distinte:

Compensi collaudi urbanizzazioni	25.951,30
Compensi per interv. costruttivi	280.022,79
Compensi per interv. man. straord.	95.276,16
Compensi per riqualific. energetiche	61.783,08
TOTALE	€ 463.033,33

Rispetto al bilancio di previsione 2012, in cui era stimata un'entrata di € 800.152,14, la riduzione è riconducibile al mancato verificarsi, in alcuni interventi, delle condizioni necessarie per la maturazione delle competenze tecniche previste o per l'avvio dell'attività.

8. SPESE PER SUPPORTI TECNICI

Le spese tecniche sostenute nel 2012 hanno riguardato le attività professionali principalmente per incarichi di supporto e collaborazione alla progettazione sia per l'Area Tecnica che per l'Ufficio Energia, collaudo, saggi stratigrafici, progettazione e attività di accatastamento.

Si riporta la tabella di sintesi delle voci di costo:

Incarichi esterni professionali tecnici	45.692,83
Spese per procedimenti legali*	1.742,84
Altre spese tecniche	7.249,27
Spese per riproduzione disegni	43,14
TOTALE	54.728,08

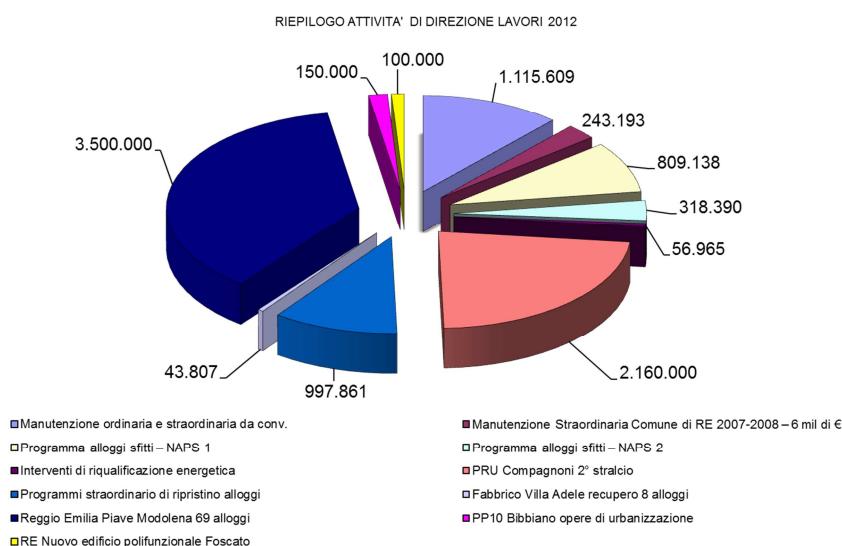
9. RIEPILOGO ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI 2012

Tabella delle progettazioni in corso o effettuate nel 2012, riferite all'importo dei lavori:

PROGETTAZIONI	IMPORTO LAVORI
PRU Compagnoni V VI stralcio	2.692.000,00
Riparazione danni Scuola M. Polo ROLO	85.000,00
Riparazione danni palestre S.Martino in Rio.	29.000,00
Correggio via Circondaria 24	79.000,00
Correggio via Campisio 2	7.000,00
S.Martino via S.Rocco 25	78.000,00
TOTALE PROGETTAZIONE	2.970.000,00

Tabella delle direzioni lavori in corso nel 2012 riferite all'importo dei lavori:

DIREZIONE LAVORI	IMPORTO 2012
Manutenzione ordinaria e straordinaria da conv.	1.115.609,40
Manutenzione Straordinaria Comune di RE 2007-2008 – 6 mil di €	243.193,19
Programma alloggi sfitti – NAPS 1	809.138,19
Programma alloggi sfitti – NAPS 2	318.390,30
Interventi di riqualificazione energetica	56.965,41
PRU Compagnoni 2° stralcio	2.160.000,00
Programmi straordinario di ripristino alloggi	997.860,50
Fabbrico Villa Adele recupero 8 alloggi	43.806,75
Reggio Emilia Piave Modolena 69 alloggi	3.500.000,00
PP10 Bibbiano opere di urbanizzazione	150.000,00
RE Nuovo edificio polifunzionale Foscato	100.000,00
TOTALE DIREZIONE LAVORI	9.494.963,74



AREA AMMINISTRATIVA

1. SISTEMA INFORMATIVO

L'anno 2012 ha visto concludersi positivamente l'importante progetto di virtualizzazione dei server aziendali. Dal punto di vista architettonale sette server fisici, di formato tower o middle tower, sono stati dismessi e consolidati su una nuova piattaforma server Hewlett & Packard. I due nuovi server gemelli hanno introdotto nel sistema informativo ACER nuove caratteristiche di ridondanza, consentendo, in primo luogo, interventi manutentivi sulla piattaforma hardware e software senza interruzioni del servizio, in secondo luogo la possibilità di distribuire il carico in modo flessibile anche sulla base delle esigenze non programmabili degli uffici. Con la nuova architettura i concetti di risorse hardware delle singole macchine assumono nuovi connotati: la memoria RAM, le connessioni di rete e le risorse disco per la memorizzazione dei dati possono essere dinamicamente ampliate e ridotte sulla base delle esigenze immediate, in molti casi senza richiedere nemmeno il riavvio del server virtuale. Anche la SAN (storage area network), nuovo cuore del sistema informatico di ACER, contenendo l'intero patrimonio informativo dell'azienda, ha trovato piena implementazione durante l'anno. Dotata di alcune decine di terabyte di capacità, con caratteristiche fisiche completamente ridondate (doppia alimentazione, doppia circuiteria e dischi fisici organizzati in RAID 5 e RAID 10) permette l'allocazione dinamica delle risorse disco ai server, azzerando virtualmente il rischio di esaurimento dello spazio di memorizzazione insito nei server fisici. Il rapporto di forma rack da 39" ha permesso l'integrazione dell'hardware in un apposito armadio. In questo modo anche l'organizzazione fisica della sala server è stata sensibilmente migliorata: sono stati eliminati tavoli e supporti, recuperando volume utile. Non è da sottovalutare nemmeno il risparmio energetico ottenuto, sia in termine di minor consumo elettrico dei singoli dispositivi, ridotti da 7 a 2, ma soprattutto, in termini di minor necessità di condizionamento della sala macchine, perché i dispositivi di nuova generazione sono prodotti per consumare meno. Per concludere la doppia alimentazione elettrica, implementata sia dal carico di rete ENEL che da quello di un gruppo di continuità da 10KW, mette al riparo la sala macchine anche dal guasto improvviso di quest'ultimo.

Dal punto di vista dell'operatività degli uffici la virtualizzazione dei server è stata completata in modo trasparente (la principale migrazione è stata condotta durante la chiusura estiva di

ferragosto) ed in generale, dal punto di vista prestazionale, sono stati riscontrati miglioramenti sui tempi di esecuzione degli applicativi software.

Sul lato del contenimento dei costi, si è operato un monitoraggio attento dei costi telefonici e di stampa, adottando in entrambi i casi nuove soluzioni più convenienti; così per la telefonia cellulare, si è scelto di trasformare le caratteristiche contrattuali degli utilizzatori che generavano poco traffico voce e per la stampa di optare per nuove forme di noleggio da gruppi di acquisto regionali (INTERCENT), con abbattimento sensibile del costo copia.

Per la produzione di software il 2012 è stato un anno particolarmente significativo, con progetti legati all'organizzazione interna ed alcune realizzazioni che hanno riscontrato interesse nei nostri clienti istituzionali. Sono da segnalare il software Matrix, realizzato tra febbraio e marzo per l'Ufficio Mediazione Sociale, che, relativamente all'assegnazione di alloggi ERP, introduce specifici criteri di accoppiamento assegnatario-alloggio, con la finalità di minimizzare le tensioni etniche e sociali nei fabbricati (oggi il software è in corso di adattamento per il Comune di Ferrara). Significativa anche una personalizzazione del sistema di interfacciamento con il sito INPS per lo scaricamento delle dichiarazione ISEE realizzata per conto del Comune di Reggio Emilia. Internamente è stato inoltre realizzato il sistema di controllo degli accessi del pubblico agli operatori di sportello, per minimizzare disagi e tempi di attesa.

Per concludere vale la pena ricordare che nel corso 2012 sono state attivate convenzioni con altre amministrazioni pubbliche per consentire significativi miglioramenti nella condivisione delle informazioni. Da segnalare per importanza quella con l'Agenzia delle Entrate che consente, agli operatori di ACER abilitati, l'accesso alla banca dati Siatel delle informazioni reddituali. Con questo strumento è stato condotto un primo progetto pilota per il recupero della morosità degli utenti irreperibili, che ha prodotto risultati apprezzabili. Nel corso 2013 tali strumenti serviranno a condurre indagini a tappeto sulla congruità delle dichiarazioni ISEE.

2. SISTEMA QUALITA'

Nel corso dell'anno 2012 è proseguita l'attività di restyling delle procedure, con la completa revisione e pubblicazione dei processi del servizio tecnico (PST) e alcuni processi dei servizi abitativi (PSA).

A dicembre 2012 è stata effettuata la seconda ispezione di mantenimento del certificato di qualità che si è conclusa positivamente senza evidenziare non conformità e con sole tre osservazioni, mentre a dicembre 2013 scadrà la attuale certificazione e quindi ci sarà la visita di rinnovo.

3. GESTIONE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

Il personale dipendente e l'organizzazione aziendale

Nell'anno 2012 le spese per il personale dipendente, pari ad Euro 2.648.706, risultano inferiori rispetto al consuntivo precedente di Euro 2.686.228; la flessione della spesa delle retribuzioni e della relativa quota del trattamento di fine rapporto, non è parimenti accompagnata dalla riduzione dei contributi in quanto nell'anno sono aumentate le aliquote per la previdenza complementare dei dirigenti ed in particolare non è stato possibile usufruire della riduzione delle aliquote INAIL.

Altra spesa aumentata nell'anno è quella relativa ai costi per assicurazioni per il personale; in particolare la polizza RC Patrimoniale ha compreso nuove figure di quadri ed estensione della garanzia della copertura a 11 tecnici per l'attività di progettazione e/o direzione lavori.

Al 31/12/2012 i dipendenti in servizio sono 57, di cui solamente 2 a tempo determinato.

E' stato rinnovato al Direttore il contratto a tempo determinato part-time sino al 31/07/2013.

A fronte delle due uscite di personale per pensionamento (una al 31/12/2011 altra a maggio 2012) ed anche per altre assenze, si è teso a far fronte mediante soluzioni interne con riassegnazioni di attività e attribuzioni temporanee di mansioni.

Sempre per il contenimento dei costi, in materia di personale, la politica aziendale ha teso alla rigorosa riduzione delle risorse dei premi, sostenendo l'attivazione del Regolamento per la riqualificazione del personale sottoscritto con la parte sindacale a giugno 2011.

A far data dal 1/01/2013 l'azienda ha provveduto ad assumere le 3 unità di personale della Società Fincasa spa, nell'ambito degli accordi con l'Amministrazione comunale di Reggio Emilia, a fronte di affidamento di servizi prima svolti dalla Società o dal Comune medesimo.

Formazione

Anche nel 2012 si conferma nelle priorità aziendali l'aggiornamento professionale.

Numeri dei dipendenti nel triennio 2010 – 2012

Al 31/12/2010	Al 31/12/2011	AL 31.12.2012
Personale in servizio 58 UNITÀ'	Personale in servizio 59 UNITÀ'	Personale in servizio 57 UNITÀ'
a tempo determinato 7 UNITÀ'	a tempo determinato 4 UNITÀ'	a tempo determinato 2 UNITÀ'

Altre informazioni ex art. 2428 C.C.

Si evidenziano alcune informazioni obbligatorie richieste dall'art. 2428 del codice civile:

- l'azienda non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo;
- non si segnalano particolari problematiche riguardanti i rapporti con società controllate e/o collegate;
- non si segnalano particolari fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
- gli strumenti finanziari utilizzati sono dettagliati in nota integrativa

ANNO 2012

Bilancio di esercizio al 31.12.2012

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA

Codice fiscale 00141470351 – Partita iva 00141470351
VIA COSTITUZIONE, 6 - 42100 REGGIO EMILIA RE
 Numero R.E.A 206272
Registro Imprese di REGGIO EMILIA n. 00141470351
 Capitale Sociale Lit i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2012

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2012	31/12/2011
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI		
I) parte già richiamata	0	0
II) parte non richiamata	0	0
A TOTALE CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	2.811.059	2.832.140
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	31.965	28.005
I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.843.024	2.860.145
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	5.720.452	5.817.726
2) Impianti e macchinario	218.502	265.422
4) Altri beni	110.686	104.296
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	31.019.822	30.995.467
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	37.069.462	37.182.911
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	70.200
d) altre imprese	284.694	292.336
1 TOTALE Partecipazioni in:	284.694	362.536

2) Crediti (immob. finanziarie) verso:

a) *Crediti verso imprese controllate*

<i>a2) esigibili oltre es. succ.</i>	3.366	0
--------------------------------------	-------	---

a TOTALE Crediti verso imprese controllate

3.366	0
-------	---

d) *Crediti verso altri*

<i>d1) esigibili entro es. succ.</i>	43.914	43.914
--------------------------------------	--------	--------

d TOTALE Crediti verso altri

43.914	43.914
--------	--------

2 TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:

47.280	43.914
--------	--------

III TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

331.974	406.450
---------	---------

B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI

40.244.460	40.449.506
------------	------------

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) RIMANENZE

4) prodotti finiti e merci	924.110	924.110
----------------------------	---------	---------

I TOTALE RIMANENZE

924.110	924.110
---------	---------

II) CREDITI VERSO:

1) Clienti:

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	7.531.886	6.548.200
--	-----------	-----------

1 TOTALE Clienti:

7.531.886	6.548.200
-----------	-----------

4-bis) Crediti tributari

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	98.755	68.284
--	--------	--------

4-bis TOTALE Crediti tributari

98.755	68.284
--------	--------

4-ter) Imposte anticipate

<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	186.068	186.068
--	---------	---------

4-ter TOTALE Imposte anticipate

186.068	186.068
---------	---------

5) Altri (circ.):

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	31.960.113	32.050.622
--	------------	------------

5 TOTALE Altri (circ.):

31.960.113	32.050.622
------------	------------

II TOTALE CREDITI VERSO:

III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)

0	0
---	---

IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

1) Depositi bancari e postali	1.639.044	2.149.895
-------------------------------	-----------	-----------

IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE

1.639.044	2.149.895
-----------	-----------

C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	42.339.976	41.927.179
D) RATEI E RISCONTI		
2) Ratei e risconti	19.909	10.695
D TOTALE RATEI E RISCONTI	19.909	10.695
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO		
STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2012	31/12/2011
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	2.288.933	2.288.933
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	1.163.369	1.163.369
IV) Riserva legale	0	0
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII) Altre riserve:		
a) <i>Contr. Reg. e Comun. Manut. Alloggi ERP</i>	10.649.267	10.617.156
c) <i>Contributi in C/Capitale dello Stato</i>	1.240.887	1.240.887
f) <i>Contributi di Stato- Reinvestimenti L. 560</i>	19.224.307	19.195.528
l)) <i>Contributi Regionali – Interventi prop. Differita ed Anziani</i>	1.882.561	1.882.561
m) <i>Riserva per arrotondamento unita' di euro</i>	2	3
o)) <i>Contributi C/Capitale soggetti a tassazione</i>	7.975.974	7.975.974
VII TOTALE Altre riserve:	40.972.998	40.912.109
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.958.203	-
IX) Utile (perdita) dell' esercizio		
a) <i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	3.593	2.184
IX TOTALE Utile (perdita) dell' esercizio	3.593	2.184
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	42.470.690	42.406.208
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) per trattamento di quiescenza e obbl.simili	144.693	255.104
3) Altri fondi	211.508	269.363
B TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	356.201	524.467

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.611.196	1.546.548
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
a) esigibili entro esercizio successivo	317.067	379.110
b) esigibili oltre esercizio successivo	7.115.454	7.435.788
4 TOTALE Debiti verso banche	7.432.521	7.814.898
5) Debiti verso altri finanziatori		
a) esigibili entro esercizio successivo	17.403.380	16.482.042
5 TOTALE Debiti verso altri finanziatori	17.403.380	16.482.042
6) Acconti		
a) esigibili entro esercizio successivo	76.488	72.088
6 TOTALE Acconti	76.488	72.088
7) Debiti verso fornitori		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.622.339	2.599.125
7 TOTALE Debiti verso fornitori	2.622.339	2.599.125
12) Debiti tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	144.771	77.741
12 TOTALE Debiti tributari	144.771	77.741
13) Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale		
a) esigibili entro esercizio successivo	44.727	108.617
13 TOTALE Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. social	44.727	108.617
14) Altri debiti		
a) esigibili entro esercizio successivo	9.321.497	9.644.207
b) esigibili oltre esercizio successivo	949.592	924.858
14 TOTALE Altri debiti	10.271.089	10.569.065
D TOTALE DEBITI	37.995.315	37.723.576
E) RATEI E RISCONTI		
2) Ratei e risconti	170.943	186.581
E TOTALE RATEI E RISCONTI	170.943	186.581
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	82.604.345	82.387.380

CONTI D' ORDINE	31/12/2012	31/12/2011
1) RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA		
1) Fidejussioni:		
b) favore di imprese collegate	1.019.913	0
d) favore di altri	150.000	1.035.660
1 TOTALE Fidejussioni:	1.169.913	1.035.660
4) Garanzie reali:		
d) favore di altri	10.066.028	10.091.028
4 TOTALE Garanzie reali:	10.066.028	10.091.028
1 TOTALE RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA	11.235.941	11.126.688
2) IMPEGNI - BENI TERZI C/O NOI - NOSTRI BENI C/O TER		
2) Beni di terzi presso di noi :		
a) in conto deposito	6.246	6.246
d) altri	25.000	12.376
2 TOTALE Beni di terzi presso di noi :	31.246	18.622
2 TOTALE IMPEGNI - BENI TERZI C/O NOI - NOSTRI BENI C/O TE	31.246	18.622
TOTALE CONTI D' ORDINE	11.267.187	11.145.310
CONTO ECONOMICO	31/12/2012	31/12/2011
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.991.556	8.944.194
5) Altri ricavi e proventi		
a) Contributi in c/esercizio	55.899	57.480
b) Altri ricavi e proventi	912.550	2.494.967
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	968.449	2.552.447
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	9.960.005	11.496.641
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime, suss., di cons. e merci	38.983	38.478
7) per servizi	6.114.919	7.416.105
8) per godimento di beni di terzi	13.391	12.859

9) per il personale:

<i>a) salari e stipendi</i>	1.875.515	1.883.088
<i>b) oneri sociali</i>	499.288	490.604
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	184.213	188.206
<i>d) trattamento di quiescenza e simili</i>	58.314	103.811
<i>e) altri costi</i>	31.376	20.519

9 TOTALE per il personale: 2.648.706 2.686.228

10) ammortamenti e svalutazioni:

<i>a) ammort. immobilizz. immateriali</i>	188.882	107.426
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	190.818	192.038

10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni: 379.700 299.464

14) oneri diversi di gestione 530.254 626.701

B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE 9.725.953 11.079.835

A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE 234.052 416.806

C)PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) Altri proventi finanziari:

<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>	48.574	47.618
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	48.574	47.618

16 TOTALE Altri proventi finanziari: 48.574 47.618

17) interessi e altri oneri finanziari da:

<i>d) debiti verso banche</i>	207.397	352.811
<i>f) altri debiti</i>	0	3

17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da: 207.397 352.814

15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI 158.823 - 305.196 -

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE 0 0

E)PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

21) Oneri straordinari

<i>d) altri oneri straordinari</i>	0	1
21 TOTALE Oneri straordinari	0	1

20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE 0 1 -

A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	75.229	111.609
22) Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	71.636	109.291
<i>c) imposte anticipate</i>	0	134 -
22 TOTALE Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipat	71.636	109.425
23) Utile (perdite) dell'esercizio	3.593	2.184

Il presente bilancio e' reale e corrisponde alle scritture contabili.

NOTA INTEGRATIVA

Agli Enti partecipanti

il bilancio che sottponiamo alla vostra attenzione ed approvazione è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Il richiamo al Codice Civile scaturisce dalla Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 che all'art. 40 comma 2 prevede che: " Le ACER sono dotate di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile e sono disciplinate, per quanto non espressamente previsto dalla presente legge, dal Codice Civile".

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 è redatto in unità di euro.

In ossequio alla normativa vigente, è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2012 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi, fatte salve le variazioni derivanti dall'applicazione di quelli nuovi introdotti dal decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

Immobilizzazioni

Immateriali

I beni immateriali sono iscritti al costo storico di acquisizione ed esposti al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Materiali ed immateriali

I beni materiali sono iscritti al costo di acquisto e rettificati dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Fra i beni materiali occorre precisare che l'impianto fotovoltaico, relativo alla sede Acer è stato iscritto al costo di acquisto diminuito del relativo contributo e rettificato dal corrispondente fondo di ammortamento.

Fra i beni immateriali figurano gli oneri relativi alla realizzazione dell'intervento immobiliare denominato "PRU Compagnoni 1° stralcio". L'iscrizione di tali oneri è stata effettuata al costo di acquisto ammortizzato per quote costanti in ragione della durata della Convezione di gestione stipulata con il Comune di Reggio Emilia. A partire dal presente bilancio il costo originariamente sostenuto viene incrementato annualmente della quota di interessi sostenuta sui relativi mutui e sui costi di manutenzione, ove sostenuti.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e precisamente:

Voci di bilancio	Aliquota
Immobili in diritto di superficie	1/99
Immobili in uso da devolvere	1/20
Immobili in uso diretto	3%
Mobili d'ufficio	12%
Macchine d'ufficio elettroniche e centralina telef.	20%
Macchine ordinarie d'ufficio	12%
Attrezzatura varia	40%
Beni inferiori a 516,46	100%
Autovetture – Autofurgoni	25%
Logo aziendale	20%
Impianto fotovoltaico	10%
Licenze d'uso	1/5

Rimanenze

Sono esposte al costo di costruzione.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Le passività potenziali, sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile, con ragionevolezza, l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrispondente al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte, accantonate secondo il principio di competenza, rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte nell'esercizio.
- l'ammontare delle imposte anticipate recuperate nel corso dell'esercizio per tassazione delle differenze temporanee sorte negli anni precedenti.

VARIAZIONI DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO (ART. 2427 co. 1 n. 2 e 4)

Nei seguenti prospetti vengono evidenziate le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 nelle voci dell'attivo e del passivo patrimoniale, in quanto rilevanti.

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

B - IMMOBILIZZAZIONI

I) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da:

- 1) software;
- 2) Oneri sostenuti a fronte del completamento dell'intervento di cui alla Convenzione "PRU Compagnoni 1° stralcio" con il Comune di Reggio Emilia n. rep. 54529 del 16/03/2004 e ai costi della Fondazione sviluppo sostenibile.

Nel corso del 2012 hanno subito le seguenti variazioni:

Immobilizz. Immateriali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.11	Acquisiz.	Alienaz.	Storno fondo beni alienati	Amm.to	Valore netto al 31.12.11
1. Programmi CED	319.896	298.062	6.352	0	0	9.488	18.698
2. Oneri Pluriennali	2.838.311	0	165.409	0	0	179.394	2.824.326
Totale	3.158.207	298.062	171.761	0	0	188.882	2.843.024

Le variazioni in aumento sono dovute a:

- Capitalizzazione di interessi e manutenzioni € 165.409
 - Acquisti programmi software € 6.352
-
- Totale € 171.761

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dagli ammortamenti effettuati pari ad €188.882.

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati

Imm.ni materiali aree/stabili in propri. – imm.li uso diretto	Costo storico	F.do amm.to tecnico al 01.01.12	F.do amm.to finanziario al 01.01.21	Acquisti	Alienaz. e demolizioni	Storno f.do beni alienati	Amm.to tecnico	Amm.to finanziario	Valore netto al 31.12.12
Aree non edificabili	572	0	0	0	0	0	0	0	572
Stabili in proprietà	2.437.014	109.227	88.860	30.493	41.111	3.399		4.946	2.226.762
Immobili uso diretto	4.209.926	631.697	0	16.601	0	0	101.712	0	3.493.118
Totale	6.647.512	740.924	88.860	47.094	41.111	3.399	101.712	4.946	5.720.452

A seguito dell'approvazione dell'inventario di cui all'art. 49 L.R. n. 24/2001 avvenuta in data 09.12.2002 pubblicato sul BUR Emilia Romagna del 22.01.2003 sono state identificate le categorie terreni/fabbricati lettera a) destinati ad essere trasferiti a titolo gratuito ai Comuni e lettera c) destinati a rimanere in proprietà come previsto nel citato art. 49.

Pertanto, gli stabili in proprietà, corrispondono agli immobili di cui alla lettera c) il cui valore al costo storico al 31.12.2012 è così distinto:

	Euro	Euro
Immobili ACER in locazione	2.426.396	
F.do Ammort. Immobili in locazione		199.634
Immobili ACER strumentali	4.226.527	
F.do Ammort. Immobili strumentali		733.409
Totale valore fabbricati	6.652.923	933.043
Valore aree		572
Netto		5.720.452

In particolare i **fabbricati** sono così composti:

Categoria Catastale		NumeroUi	Valore Patrimonio
	Locali Q.re Canalina - Motti	7	155.302
A10	Uffici	2	3.726.511
A2	Alloggi - Tipo Civile	11	324.886
A3	Alloggi - Tipo Economico	161	1.334.528
A4	Alloggi - Popolare	6	18.544
B1	Asilo (Collegio - conviti)	1	879
C1	Negozi	26	134.768
C2	Magazzeni o locali deposito	12	21.342
C6	Autorimesse	87	933.138
D7	Cabine Enel	4	3.025
		317	6.652.923

2) Impianti e Macchinari

L'analisi del valore degli impianti e macchinari ed il relativo fondo ammortamento è la seguente:

Immob.ni materiali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.2012	Acquisti	Alienazioni /dismissione	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.12
Impianto fotovoltaico sede	147.306	80.774	0	0	0	14.730	51.802
Impianto fotovoltaico Castelnuovo Monti	77.167	65.812	0	0	0	7.717	3.638
Impianto fotovoltaico Felina	149.556	33.450	0	0	0	14.949	101.157
Impianti fotovoltaico Cavriago	95.239	23.810	0	0	0	9.524	61.905
Totale	469.268	203.846	0	0	0	46.920	218.502

3) Attrezzature e Altri beni

Immob.ni materiali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.2012	Acquisti	Alienazioni/dissmissioni	Storno F.do Beni	Amm.ti	Valore netto al 31.12.12
1. Mobili per ufficio	111.166	71.362	496	0	0	11.967	28.333
2. Macch. uff. elettr. Centralina telef.	468.293	433.968	17.360	0	0	13.754	37.931
3. Macch. ordinarie ufficio	7.315	7.315	0	0	0	0	0
4. Attrezzatura varia	1.637	1.637	0	0	0	0	0
6. Beni inferiori a 516,46	11.411	11.411	181	0	0	181	0
7. Autovetture – Autofurgoni	58.062	57.441	23.979	500	0	3.112	20.988
8. Mobili e arredi Piazza Vallisneri 2/3 RE	50.944	21.397	0	0	0	6.113	23.434
Totale	708.828	604.531	42.016	500	0	35.127	110.686

L'aumento è dovuto all'acquisizione di:

- Acquisto materiale Ced € 9.510
 - Termocamera € 7.850
 - Autocarro Peugeot e impianto GPL € 13.450
 - Autovettura Fiat Panda € 10.529
 - Mobili d'ufficio € 496
 - Beni inferiore a 516,46 € 181
-
- | | |
|-------|----------|
| ----- | € 42.016 |
|-------|----------|

5) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Immobilizzazioni	Saldo al 01.01.2012	In aumento	In diminuzione	Immobilizzazioni al 31.12.2012
a) Interventi costruttivi in corso (10401)	23.845.064	22.900	0	23.867.964
Interventi destinati ad uso diretto (10403)	0	0	0	0
Edifici Acer destinati all'ERP Rimodulazione L. 560	148.850	0	0	148.850
Interventi manutenzione straordinaria non ERP su alloggi Acer	1.016.307	1.456	0	1.017.763
Costruzioni terminate in assegnazione	5.985.245	0	0	5.985.245
Totali	30.995.466	24.356	0	31.019.822

La voce comprende gli oneri sostenuti su immobili in corso di costruzione escludendo quelli destinati alla vendita (€ 924.110) che sono compresi nell'attivo circolante, tra le rimanenze finali.

Il valore al 31.12.2012 di **€ 31.019.822** ha subito le seguenti variazioni:

- › in aumento di € 19.228 intervento Foscato 4 -5 ;
- › in aumento di € 2.290 intervento Foscato 6;
- › in aumento di € 1.382 relativo Q.re Stranieri;
- › in aumento di € 1.456 intervento manut. Str. Piazzale Fiume Reggio E.;

III) Immobilizzazioni Finanziarie

1) Partecipazioni

Descrizione (10901)	01/01/2012	Incremento	Decremento	31/12/2012
1. Imprese controllate	70.200	0	70.200	
2. Altre imprese	292.336	2.250	9.892	284.694
Total	362.536	2.250	80.092	284.694

Il decremento e azzeramento delle partecipazioni in imprese controllate è riferito alla società di capitali Acer Iniziative Immobiliari di cui l'ente era titolare del 52% del capitale sociale. La società ha cessato la propria attività in data 20.12.2012, dopo aver rimborsato integralmente il capitale sociale.

Le partecipazioni in **altre imprese** al 31/12/2012 sono riferite ai seguenti Enti e Società.

	Valore di Bilancio
• Fincasa Spa	€ 258.229
• C.RE.A SRL	€ 20.000
• Quasco	€ 3.000
• Villa Adele Soc. Cons. a.r.l.	€ 3.000
• Abicoop Due	€ 258
• Edilizia popolare	€ 199
• Soc. Acquedotto di Roteglia	€ 8

	€ 284.694

La voce si è ridotta a seguito del rimborso della quota di capitale detenuta in "Società per la Casa" che ha cessato l'attività in data 22/05/2012.

2) Crediti Immobilizzati

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2012 ammontano a **€ 43.914**. Si riferiscono a depositi cauzionali di lunga durata per € 34.282, e € 9.632 per Crediti verso lo Stato per gestioni speciali C.E.R..

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2012 ammontano a € 924.110 e sono costituite da immobili destinati alla vendita.

Descrizione (10402)	Rimanenze 01/01/2012	Costruzioni 2012	Vendite 2011 o minor costo	Rimanenze 31/12/2012
Palazzo Baccarini - Campagnola	924.110	0	0	924.110
Total	924.110	0	0	924.110

Le rimanenze destinate alla vendita sono costituite da n. 1 negozio e n. 3 alloggi posti nel Comune di Campagnola Emilia Piazza Roma così identificati:

Tipo U.I.	Foglio	Mappale	Sub	Valore
Alloggio	14	230	58	70.875
Alloggio	14	230	59	265.682
Alloggio	14	230	65	234.683
Negozio	14	230	66	352.870
			Total	924.110

Per quanto riguarda gli alloggi identificati al sub 58 e 59, si segnala che sono in corso le procedure di trasferimento della proprietà al Comune di Campagnola ai sensi della delibera del consiglio di amministrazione di Acer del 22/12/2010, ad un valore non inferiore all'iscrizione nel presente bilancio.

In data 06/03/2013 si è inoltre perfezionato l'atto di vendita del negozio con rogito a Ministero Notaio dott. Raffaele Panno di Carpi.

II) Crediti verso:

Clienti

La voce crediti v/ clienti comprende:

Voce	Al 31.12.11	Al 31.12.12	Differenza
Crediti v/clienti (11706)	2.456.588	2.593.639	137.051
Crediti v/utenti assegnatari (111)	5.660.094	6.516.729	856.635
Sub Totale	8.116.682	9.110.368	993.686
F.do svalutazione crediti (20801)	1.568.482	1.578.482	10.000
Totale	6.548.200	7.531.886	983.686

Al fine di giudicare l'adeguatezza dell'attuale "Fondo per rischi su crediti" ammontante a € 1.568.483, si evidenzia che non sono stati presi in considerazione i crediti verso assegnatari relativi alle nuove convenzioni di gestione degli immobili di proprietà comunale, in quanto il rischio di insolvenza per tali crediti è a carico dei comuni concedenti.

Crediti verso Erario

I crediti verso Erario, pari a **€ 98.755**, si riferiscono: quanto ad € 36.051 a crediti per imposte IRES ed IRAP versate in eccedenza per conti 2012, rispetto alle imposte di competenza dovute per il medesimo anno; rispettivamente per IRES €. 13.640 e per IRAP €. 22.411. sono altresì presenti crediti per IRAP anni precedenti per € 62.704 in quanto la società ha presentato nei termini di legge le istanze di rimborso Irpef/Ires di cui all'art. 2 comma 1 quater DL n. 201/2011 da cui è emerso un credito di €. 53.792 – relativi agli anni 2007/2011 nonché il rimborso Irpef/Ires di cui alla L. 28 gennaio 2002 n. 2. relativi al credito verso Erario per IRAP degli anni precedenti chiesti a rimborso per un importo di €. 8.912,00 relativa agli anni 2004-2005.

Imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono pari ad **€ 186.068** così suddivisi:

Voce (1170305000/5001)	Totali al 31/12/2011	Totali al 31/12/2012	Differenza
Crediti per imposte anticipate oltre l'anno	186.068	186.068	0
Totali	186.068	186.068	0

Per la spiegazione delle operazioni vedi punto **22 - "Imposte e tasse"** della presente nota.

Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano a € 31.960.113 con una diminuzione di € 87.390.

Voce	Al 31.12.11	Al 31.12.2012	Differenza
Crediti diversi	32.050.622	31.960.113	-90.509
Totale	32.050.622	31.960.113	-90.509

I crediti risultano così composti:

Voce	Anno 2011	Anno 2012	Differenza
Crediti verso la Cassa Depositi e Prestiti	3.979	3.979	0
Fondi Cer presso la Banca d'Italia (113)	1.064.017	1.064.017	0
Anticipazioni (11701)	93.741	154.566	60.825
Credito Inail (1170308000)	5.180	0	- 5.180
Crediti Gestione Alloggi di proprietà	119.424	73.838	- 45.586
Crediti diversi (11705)	16.740.099	15.892.043	-848.056
Crediti per interessi attivi (1171010000)	2.070	233	- 1.837
Crediti per Riqualificazione Energetica	99.286	120.138	20.852
Crediti Agenzia Affitto (11710)	425	617.766	617.341
Credito Mutuo Bipop Provincia – Bagnolo	292.214	277.975	- 14.239
Crediti Manut. Str. v/Comuni e Regione	11.576.695	11.871.297	294.602
Crediti Verso Autogestioni (11712)	2.053.492	1.884.261	- 169.231
Totale	32.050.622	31.960.113	-90.509

La somma di € **1.064.017** (113), depositata presso la Banca d'Italia c/c n. 1939/2 è destinata ai reinvestimenti di legge. Tale importo è costituito da:

- versamenti L. 560 vari stralci - Rimodulazione a € 491.751;
- versamenti L. 457 vari bienni pari a € 572.266.

Fra i crediti diversi le voci più rilevanti sono riferite a:

› Credito v/Comune di RE – PRU Compagnoni-Fenulli 1° stralcio	€ 10.460.659
› Credito v/Regione Comune– Programma NAPS 1	€ 2.123.455
› Credito v/Regione Comune– Programma NAPS 2	€ 752.964
› Credito V/Comune di RE – Piano Straordinario	€ 993.335
› Credito v/Comune di RE – avanzo di gestione 2009	€ 391.920
› Altri crediti	<u>€1.169.710</u>
Totale	€ 15.892.043

IV) Disponibilità Liquide

1) Le disponibilità liquide pari a **€ 1.639.044** sono rappresentate da depositi bancari e postali:

giacenze c/c di Tesoreria Unicredit	2011	2012
valore all'inizio dell'esercizio	2.195.583	1.452.556
incassi	17.995.285	15.765.948
pagamenti	-18.738.312	- 15.957.311
<hr/>	<hr/>	<hr/>
saldo finale €	1.452.556	1.261.193
<hr/>	<hr/>	<hr/>
giacenze nel c/c Unicredit di appoggio		
per incasso canoni	326.257	54.915
giacenze affrancatrice postale		
e conto di credito speciale	319	297
giacenze c/c Unicredit per finanz. Manut Str.	74.849	74.791
giacenze c/c Unicredit serv. Patrim.Com.RE	18.240	0
giacenze c/c 1386 BNL ordinario	1.013	933
giacenze c/c 460001 BNL vincolato fotovoltaico	85.008	79.627
giacenze c/c Unicredit - Agenzia Affitto	191.653	167.288
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totale disponibilità liquide €	2.149.895	1.639.044

D - Ratei e Risconti Attivi

I risconti attivi ammontano complessivamente ad **€ 19.909** e sono riferiti ai seguenti costi di competenza dell'anno 2013:

- € 19.909 costi licenze Microsoft

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

A) Patrimonio Netto

Capitale di dotazione e devoluzione	2.288.933
Riserve di Rivalutazione monetaria	1.163.369
Riserve Statutarie	7.975.974
Riserva arrotondamento	2
Contributi in c/capitale su immobili da devolvere ai Comuni	32.997.022
<hr/>	
Perdite Pregresse	44.425.300
	- 1.958.203
<hr/>	
Patrimonio netto ante risultato 2012	42.467.097
Utile d'esercizio 2012	3.593
<hr/>	
Totale netto al 31.12.2012	42.470.690

I contributi in conto capitale sono costituiti dalle devoluzioni statali (prevallenti), regionali e comunali erogate a fronte delle costruzioni e ripristino di immobili.

B) Fondo per Rischi ed Oneri

I fondi per rischi ed oneri al 31.12.2012 ammontano complessivamente al **€ 524.467** e comprendono le seguenti poste:

	Totali al 31/12/2011	Variazioni con segno -	Variazioni con segno +	Totali al 31/12/2012
Fondo per trattamento di quiescenza e obbl.simili	255.104	110.411	0	144.693
Altri fondi (21002 -21202-21204)	269.363	57.855	0	211.508
Totali	524.467	168.266		356.201

La voce Fondo per trattamento di quiescenza e obbl. simili è formato da:

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| • Trattamento di Fine Mandato | € 11.641 |
| • Fondo acc.to oneri CpdI | € 11.571 |
| • Fondo acc. Pr. Prod e arr. Retrib. | € 121.481 |
| | ----- |
| • Totale | € 144.693 |

Complessivamente la voce "altri fondi" è così costituita da:

• Fondo per oneri e rischi generici su attività costruttiva	€ 138.213
• Fondi rischi specifici su attività costruttiva	€ 73.295
Totale	€ 211.508

C) Trattamento di Fine Rapporto dipendenti e Fine mandato Amministratori

Trattamento Fine Rapporto Lavoro
al 31.12.2011 così formato:

Accantonamento Dip. Esercizio 2012:

Importo TFR	134.615
Rivalutazione	49.598

TFR da accantonare **184.213**

Imposta sostitutiva	- 5.456
Fondo pensione 2012 PREVINDAI	- 8.480
Fondo pensione 2012 PREVIAMBIENTE e ALLEATA PREVIDENZA	- 35.244

Totale incrementi 135.033

Utilizzo fondo dipendenti:

- per cessati	- 40.012
- per anticipazioni	- 30.373

Totale decrementi - 70.385

Totale Acc.to TFR dipendenti al 31.12.2012 **1.611.196**

D) Debiti

I debiti ammontano ad un totale di **€ 37.995.315** e sono formati come segue:

Debiti verso banche

I debiti verso banche sono riferiti a debiti per mutui e ammontano complessivamente ad € 7.432.521 così suddivisi:

Debiti entro l'esercizio successivo	€ 317.067
Debiti oltre l'esercizio successivo	€ 7.115.454
Totale	€ 7.432.521

I debiti per mutui sono così formati:

ENTE MUTUANTE	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2011	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2012
CASSA DD.PP.(21301 – 21303)	1.704	346
Mutuo BNL Impianti Fotovoltaico	387.500	362.500
Mutuo Dexia Crediop 2.514.000 Garanzia Tesoriere	2.321.290	2.237.051
Bipop Carire € 2.100.000 nuova sede	1.879.883	1.834.282
Bipop Carire € 3.821.192 Comuni della provincia	3.224.521	2.998.342
Total	7.814.898	7.432.521

Rispetto al bilancio del precedente esercizio i debiti per mutui sono diminuiti per le rate di competenza dell'esercizio.

Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori sono rappresentati nella seguente tabella:

Debiti verso Comuni per fabbricati da cedere gratuitamente ai Comuni	€ 17.403.380
Total	€ 17.403.380

e risultano così suddivisi:

- € 5.166.208 per reinvestimenti dei Comuni legge 560 e legge 457 (221)
- € 1.813.087 finanziamenti Programmi NAPS (222)
- € 10.424.085 finanziamenti PRU Compagnoni 1° Stralcio (21914)

Acconti

Si riferiscono ad acconti ricevuti per anticipi su vendite:

Voce	Al 31.12.11	Al 31.12.12
Vendite L. 412	2.185	2.185
Vendite L. 560	58.839	58.839
F.do sociale	464	464
Negozio Campagnola Sueda Caffè	10.600	15.000
Total	72.088	76.488

Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a **€ 2.622.339** e rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in aumento di € 23.213.

Debiti verso imprese (21501 - 21502)	€ 2.275.967
Debiti verso professionisti (21503)	€ 6.824
Debiti per fatture da ricevere (21911)	€ 339.548
Totale	€ 2.622.339

Tali debiti sono esigibili per il loro intero importo entro l'esercizio successivo.

Debiti Tributari

I debiti tributari sono iscritti per € 144.771 e risultano variati in aumento per € 67.030.

Voce (21903)	Al 31.12.11	Al 31.12.12	Differenza
IVA	12.496	60.070	47.574
Altre	65.245	84.701	19.456
Totali	77.741	144.771	67.030

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I debiti verso gli Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'anno 2012 e sono pari a **€ 44.727** con una diminuzione di € 63.890 rispetto all'anno precedente. Tali debiti sono esigibili per il loro intero importo entro l'esercizio successivo.

Altri debiti

Gli altri debiti ammontano a **€ 10.271.089** e sono diminuiti complessivamente di € 297.976 rispetto al 31 dicembre 2012. Di seguito si dettaglano le voci per categorie.

Debiti esigibili entro l'anno	Al 31.12.11	Al 31.12.12	Differenza
Debiti v/imprese per urbanizzazioni da effettuare (22001)	236.337	236.337	0
Debiti per canoni concessionari (21907-21908-21909-21910)	4.613.149	3.813.181	-799.968
Debiti per incassi da contabilizzare (21912)	343.645	54.917	-288.728
Debito per oneri del personale ed amministratori differiti (21913)	108.545	190.129	81.584
Debito v/autogestioni in gestione diretta (21915)	1.971.298	1.752.970	-218.328
Debiti Agenzia per l'Affitto (21904)	6.366	621.984	615.618
Fondo Garanzia Agenzia per l'Affitto (2191601000)	191.486	167.122	-24.364
Debiti diversi (21905)	2.169.665	2.452.531	282.866
Fondo famiglie in difficoltà economica (21917)	3.716	32.326	28.610
Totali	9.644.207	9.321.497	-322.710

Debiti esigibili oltre l'anno	Al 31.12.11	Al 31.12.12	Differenza
Depositi cauzionali ricevuti (214)	924.858	949.592	24.734
Totale	924.858	949.592	24.734

E) Ratei e risconti passivi

I ratei passivi ammontano a € 150.943 e si riferiscono principalmente agli interessi posticipati sul mutuo Unicredit di € 3.821.192 di competenza del 2012 pagati il 01/01/2013. I risconti passivi ammontano complessivamente a € 20.000 del canone di locazione per l'unità immobiliare posta nel fabbricato di proprietà sito in Via Mascagni (RE). Il totale dei ratei e risconti passivi ammonta quindi a **€ 170.943**.

CONTI D'ORDINE

La voce risulta così composta:

Rischi assunti dall'impresa

- › Fidejussioni varie per un importo complessivo di **€. 1.019.913** rilasciate ai Comuni a garanzia di oneri vari di urbanizzazione e concessioni edilizie per l'edificazione degli immobili.
- › Fidejessione pari ad € 150.000 a favore della Banca di Cavola e Sassuolo a garanzia dell'affidamento su conto corrente concesso alla partecipata Villa Adele.
- › Garanzie reali:
 - Ipoteca di primo grado sulla sede sociale, in favore di Unicredit Spa di **€. 3.570.000** per mutuo di €. 2.100.000 ottenuto per l'acquisto della sede medesima.
 - Ipoteca in favore di Unicredit spa per **€. 6.496.028** rilasciata su beni immobili di ACER per mutuo di €. 3.821.193, contratto in anticipazione a favore dei seguenti comuni e per i relativi importi.

Quota capitale originaria mutuo :

Guastalla Via Costa	€	486.986
Reggiolo Via Dalla Chiesa	€	600.886
Fabbrico (ex cantina)	€	1.149.428
Campagnola (Palazzo Baccarini)	€	632.306
	€	2.869.606

Si fa presente che la quota capitale iniziale viene ridotta annualmente della parte rimborsata. Tali importi riguardano il mutuo stipulato da ACER a fronte di nuove iniziative costruttive nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica per la parte non coperta da contributo pubblico. Tale impegno è

stato assunto dall’Azienda quale diretta conseguenza del mandato da essa ricevuto in occasione della Conferenza degli Enti del 20.07.2005, che ha previsto la diretta assunzione dei finanziamenti necessari da parte di ACER, stabilendo l’accolto del relativo onere ai Comuni al momento del trasferimento in proprietà degli immobili ai sensi dell’art. 49 L.R. n. 24/2001. Coerentemente con tali decisioni ACER si è recentemente attivata con i Comuni interessati al fine di pervenire al perfezionamento degli atti finalizzati al trasferimento di proprietà degli immobili e all’accolto degli oneri relativi. Si è pertanto ritenuto opportuno mantenere tra i conti d’ordine l’importo dell’intera quota capitale di competenza di ciascun intervento identificata con il Comune di appartenenza.

- Pegno di €. 25.000 sui contributi GCE incassati da ACER su c/c vincolato BNL per l’impianto fotovoltaico della sede.
- Beni di terzi presso di noi:
 - Beni di terzi in conto deposito pari a **€ 6.246**.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nell'esercizio 2012 ammonta a **€ 9.960.005** e registra una diminuzione di € 1.536.636 rispetto all'esercizio 2011.

Si analizzano di seguito le poste che compongono tale sezione.

1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce prevalente è costituita dai canoni di locazione relativi al patrimonio di proprietà Acer, Comuni della provincia, Stato, e Fincasa pari a complessivi € 7.152.931, con un aumento, rispetto al bilancio d'esercizio 2011, di € 87.229.

Tipo	ACER	COMUNI	FINCASA	TOTALE
Canoni alloggi ERP	0	5.384.931	0	5.384.931
Canoni alloggi non ERP	452.288	0	94.553	546.841
Canoni Negozi	69.437	0	0	69.437
Canoni Garage	6.456	344.112	0	350.568
Canone Libero	0	24.300	0	24.300
Canoni locazione permanente	296.723	479.531	0	776.254
Canone Posti Letto	0	600	0	600
TOTALI	824.904	6.233.474	94.553	7.152.931

Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili

I corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili ammontano ad **€ 283.635**. Sono costituiti per la maggior parte dal compenso per servizi resi all'utenza pari ad € 229.933 e da € 53.702 per compensi derivanti dalla gestione delle autogestioni.

Corrispettivi per Servizi a rimborso

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano ad **€ 1.017.973** e trovano la corrispondente voce nelle spese per lo stesso importo.

Corrispettivi Tecnici per Interventi Edilizi

I corrispettivi per interventi edilizi comprendono i ricavi per l'attività di progettazione e direzione lavori svolta dall'ente; tale attività ha prodotto ricavi per **€ 487.074**. L'ammontare dei corrispettivi per interventi edilizi al 31/12/2012 è inferiore rispetto al valore al 31/12/2011 per € 44.004.

5 - Altri proventi e ricavi diversi

Gli altri proventi e ricavi diversi al 31.12.2012 ammontano a **€ 968.449** registrando una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di € 1.574.353 e sono così formati:

a) Altri proventi e ricavi € 912.550

così composta:

- | | |
|--|-----------|
| • Rimb. Attività Acer I.I. | € 15.492 |
| • Rmb. Sp. Varie Fincasa | € 12.000 |
| • Canone decennale Mascagni | € 5.000 |
| • Compenso agenzia affitto | € 41.251 |
| • Canone concessione CMR | € 51.202 |
| • Corrispettivo certificati idoneità | € 26.609 |
| • Plusvalenze alinazione beni patr. | € 98.124 |
| • Sopravvenienze attive tassabili | € 329.250 |
| • Rec.Imp. bollo- registro e sp. postali | € 226.487 |
| • Altri proventi | € 107.135 |

b) Contributi c/esercizio gestioni passive comunali € 55.899

B - COSTI DELLA PRODUZIONE

6 - Costi per materie prime suss. di consumo e merci

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci al 31.12.2012 ammontano complessivamente ad **€ 38.983** registrando un aumento rispetto all'esercizio precedente di € 505.

7) Costi dei servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente ad **€ 6.114.919** e sono inferiori rispetto al 2011 per un importo di € 1.301.186 relativi, in gran parte, al mancato rinnovo della convenzione per la gestione del patrimonio non abitativo del Comune capoluogo.

	AI 31.12.2011	AL 31.12.2012
Spese generali (30801)	710.554	640.964
Spese amministrazione stabili (30802)	2.961.586	3.095.299
Spese manutenzione stabili (30803)	1.421.993	1.305.955
Spese per servizi a rimborso (30804)	1.019.676	1.017.973
Spese per interventi edilizi (30805)	83.069	54.728
Spese per servizi in concessione (30806)	1.219.227	
Totali	7.416.105	6.114.919

Le spese generali sono riferite alla funzionalità degli uffici (Manut. Uffici, spese telefoniche, postali, rappresentanza, pubblicità, gestione automezzi, manutenzione fotocopiatrici, hardware e software, corsi e convegni, consulenze professionali) e sono comprensive del costo degli amministratori e dei sindaci.

La diminuzione della voce di manutenzione degli stabili (voce 30802) risente della riduzione del canone concessorio a favore dei Comuni conseguentemente all'incremento di spesa per manutenzioni (voce 30803).

Le spese per servizi a rimborso pari ad € 1.017.973 trovano la corrispondente voce nei corrispettivi per servizi a rimborso per un identico importo.

Le spese per interventi edilizi sono diminuite rispetto al 2011 di € 28.341 e sono riferite agli incarichi professionali per progettazioni, collaudi, consulenze tecniche, procedimenti legali su interventi edilizi.

- Costi per Godimento di beni di terzi

Detta voce è riportata in bilancio per complessivi **€ 13.391**.

Tali costi riguardano canoni di noleggio autovetture a benzina ed elettriche.

9 - Costi del Personale

Personale

I costi del personale ammontano a **€ 2.648.706** contro € 2.686.228 dell'esercizio precedente.

Detti costi sono comprensivi:

- a. delle retribuzioni
- b. degli accantonamenti per TFR dell'esercizio
- c. degli accantonamenti per oneri differiti relativi a ratei per ferie non godute
- d. dei premi di produttività.
- e. dei costi vari in favore dei dipendenti

Il numero dei dipendenti suddiviso per qualifica è il seguente:

AL 01.01.2012		AL 31.12.2012	
ccnl CISPEL-DIRIGENTI :	3	ccnl CISPEL-DIRIGENTI :	3
ccnl FEDERCASA QUADRI:		ccnl FEDERCASA QUADRI:	
▪ Q1	2	▪ Q1	2
▪ Q2	4	▪ Q2	4
ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:		ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:	
▪ AREA A	22	▪ AREA A	23
▪ AREA B	24	▪ AREA B	23
a tempo determinato		a tempo determinato	
DIRIGENTE:	1	DIRIGENTE:	1
a tempo determinato		a tempo determinato	
Ccnl Federcasa DIPENDENTI:		Ccnl Federcasa DIPENDENTI:	
▪ AREA QUADRI	/	▪ AREA QUADRI	/
▪ AREA A	1	▪ AREA A	/
▪ AREA B	1	▪ AREA B	1
TOTALI	58	TOTALI	57

Compensi per Amministratori e Sindaci

I compensi e i rimborsi corrisposti a favore di amministratori e sindaci sono compresi tra le spese generali e ammontano ad **€ 158.256**, così ripartiti:

Compensi deliberati 2011	
Amministratori	132.043
Sindaci effettivi	26.213
Totali	158.256

Per gli amministratori si è proceduto alla rideterminazione delle quote di accantonamento per trattamento di fine mandato, provvedendo ad accantonare la quota spettante al Presidente del Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 23 delle Legge 265/99 richiamata dall'art. 10 c.2 del vigente Statuto di Acer.

10 - Ammortamenti e svalutazioni

Il valore degli ammortamenti al 31.12.2012 ammonta ad **€ 379.700**. L'incremento più significativo riguarda la modifica del criterio di calcolo dell'ammortamento degli oneri relativi alla Convenzione "PRU Compagnoni 1° stralcio" già evidenziata tra i criteri di valutazione.

Ammortamenti

	Al 31.12.2011	Al 31.12.2012	Differenza
Immobilizzazioni immateriali	107.426	188.882	81.456
Immobilizzazioni materiali	192.038	190.818	-1.220
Totali	299.464	379.700	80.236

14 - Oneri diversi di gestione

La composizione della voce è la seguente:

	Importo
Perdite rientri a favore stato G.S.	28.780
Sp. perdite diverse e sopravv. Pass.	77.423
Imposte indirette tasse e contributi	424.051
Totali	530.254

La voce Imposte indirette, tasse e contributi è così composta:

	importo
IMU	86.989
CONTRIB. ASSOCIAТИVI	24.306
IMPOSTA DI BOLLO	77.677
IMPOSTA DI REGISTRO	224.241
Rifiuti Urbani e assimilati	3.087
Sanzioni e multe	238
Altre imp. tasse	7.513
Totale	424.051

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

16 - Altri proventi finanziari

I proventi finanziari al 31.12.2012 ammontano ad **€ 48.574** e sono così ripartiti

	AI 31.12.2011	AI 31.12.2012	Differenza
Int. Cess. Lex 513	2.107	1.731	-376
Int. Transazione causa Miselli	12.056	0	-12.056
Contr. Interessi su mutuo ipotecario Fabbrico	0	16.912	16.912
Int. su depositi (Ammin. Postale e Tesoreria)	9.426	3.421	-6005
Int. di mora su canoni scaduti	13.096	15.069	1.973
Rimb. interessi Q.ta MS – Programma Reg.le e Comunale	10.933	11.441	508
Totali	47.618	48.574	956

17 - Interessi e altri oneri finanziari

Gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio ammontano ad € 207.397. Essi sono così costituiti:

	AI 31.12.2011	AI 31.12.2012	Differenza
Interessi mutui Cassa DD.PP	477	64	-413
Interessi su mutuo Bipop Ipotecario	129.476	110.623	-18.853
Int. mutuo Bipop Sede Acer	78.809	76.986	-1.823
Int. Mutuo Dexia Crediop	123.128	0	-123.128
Int. Mutuo BNL Impianti fotovoltaico	20.924	19.724	-1.200
Totali	352.814	207.397	-145.417

La riduzione degli oneri finanziari è dovuta alla capitalizzazione degli interessi relativi ai mutui stipulati a fronte della realizzazione dell'intervento di cui alla Convenzione "PRU Compagnoni 1° stralcio", come indicato tra i criteri di valutazione.

IMPOSTE E TASSE

	AI 31.12.2011	AI 31.12.2012	differenza
IRAP	94.047	71.636	-22.411
IRES	15.244	0	-15.244
Imposte anticipate	134	0	-134
Utilizzo fondo imposte differite	0	0	0
Totali	109.425	71.636	-37.789

La differenza rilevata tra le imposte anno 2011 e 2012 è derivata dalla seguenti situazioni:

IRES – Nell'anno 2011 emergeva un utile fiscale di €. 110.867,60 determinato in gran parte dalla ripresa di interessi passivi indeducibili, di cui alla regola del ROL, per €. 90.312. Le predette riprese unite alla differenza ricavi - costi fiscalmente rilevanti porta, come detto ad un Utile tassato di €. 110.867,60.

Nell'anno 2012, al contrario, sempre per la regola del ROL, non solo non vengono ripresi a tassazione interessi passivi indeducibili ma al contrario divengono deducibili interessi passivi in eccedenza per €. 9.165. Tale situazione unito ai ricavi – costi fiscalmente rilevanti porta ad una perdita fiscale di €. 75.720.

IRAP – Per quanto attiene all'Irap 2011 dobbiamo rilevare che il cuneo fiscale ammontava ad €. 792.297,00 con la conseguenza che l'imponibile fiscale Irap risultava essere di €. 2.411.464.

Al contrario nell'anno 2012 il cuneo fiscale, grazie alle modifiche apportate alle detrazioni per i dipendenti, ammonta ad €. 1.095.243 con la conseguenza che l'imponibile fiscale Irap risulta essere di €. 1.836.833.

Nel bilancio permane una voce di credito per Imposte anticipate oltre l'esercizio successivo di €186.067,93. Tale importo è relativo ad accantonamenti, effettuati in anni precedenti, diversi o eccedenti rispetto a quelli previsti dalle disposizioni fiscali. Tali fondi, prevedibili civilmente per motivi di prudenza, ma non fiscalmente deducibili, sono stati ripresi a tassazione negli anni di competenza ed hanno quindi generato il credito di imposta nei confronti dell'erario. Il credito verrà ridotto nel momento in cui i costi per i quali i predetti fondi sono stati costituiti verranno effettivamente sostenuti. Poiché non è prevedibile conoscere quando tali costi verranno sostenuti si è previsto il recupero di tale credito di imposta oltre l'esercizio successivo.

ALTRE INFORMAZIONI

Contratti di Leasing

La società non ha in corso contratti di leasing.

Informativa ai sensi dell'articolo 2497 Bis C.C.

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività della società non è sottoposta alla direzione ed al coordinamento di società ed enti.

Informazioni in materia di strumenti finanziari (art.2427 bis C.C.)

Al 31.12.2012 risulta in essere un contratto derivato così caratterizzato:

Tipologia del contratto derivato	Interest rate swap
Finalità	Copertura
Valore nozionale	362.500,00
Rischio finanziario sottostante	Rischio di tasso di interesse
Fair value del contratto derivato	- 75.928,74
Passività coperta	Tasso Euribor a 6 mesi + spread 0,75

Operazioni di locazione finanziaria (art. 2427 c.c. 22)

Non vi sono operazioni in essere.

Operazioni con parti correlate (art. 2427 c.c. 22 – bis)

Poiché l'attività di Acer di gestione degli alloggi di proprietà comunale si svolge in regime di convenzione con i Comuni della Provincia e tenuto conto che il Comune capoluogo detiene, in valore assoluto tra i Comuni, la quota più rilevante, si dà evidenza del fatto che durante l'anno l'Ente ha effettuato operazioni con parti correlate a valori fissati secondo i parametri stabiliti dalla Legge Regione Emilia Romagna n.24/2001 (legge istitutiva delle Acer).

Accordi fuori bilancio (art. 2427 c.c. n. 22 – ter)

Non sussistono accordi significativi in tal senso.

Fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio

Non vi sono stati eventi accorsi in data successiva al 31.12.2012 tali da rendere l'attuale situazione sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto Economico a tale data o tali da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al Bilancio.

Si ritiene, però opportuno, segnalare le seguenti operazioni:

- In data 25.02.2013 a Ministero notaio Zanichelli è stato perfezionato l'atto di vendita delle azioni di Fincasa, al corrispettivo di € 348.719,00;
- In data 23.05.2013 è stato approvato il Bilancio al 31.12.2012 della partecipata Crea Srl che evidenzia una perdita di € 165.780; a seguito di tale risultato la società presentava a tale data un patrimonio netto negativo pari a € 64.875,00. La società ha quindi proceduto a redigere una situazione infrannuale al 31.03.2013 ex art. 2482 – ter C.C. che evidenza un patrimonio netto negativo pari ad € 99.703. In occasione della medesima assemblea Acer ha comunicato l'intenzione di non partecipare alla ricostituzione della quota di capitale sociale, essendo venute meno le condizioni del permanere nella compagnie sociale.

Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

CONCLUSIONI

Il risultato dell'esercizio è pari a **€ 3.593** che si propone di portare in diminuzione delle perdite pregresse.

Reggio Emilia, 30/04/2013

per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente
Marco Corradi

ANNO 2012

Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti



RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2012

Ai Componenti della Conferenza degli Enti dell'AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA di REGGIO EMILIA.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, ci ha messo a disposizione il progetto del Bilancio d'Esercizio chiuso al 31.12.2012 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa. Ci ha fornito, inoltre, i prospetti e gli allegati di dettaglio, unitamente alla Relazione sulla Gestione. Abbiamo proceduto al suo esame dal quale emergono un utile netto di Euro 3.593 oltre ai seguenti dati sintetici:

STATO PATRIMONIALE

Attivo	€ 82.604.345
=====	
Passivo	€ 40.133.655
Capitale e riserve	€ 42.467.097
Utile Netto	€ 3.593
A pareggio	€ 82.604.345
=====	

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€ 9.960.005
Costi della produzione	€ -9.725.953
Proventi ed oneri finanziari	€ -158.823
Proventi ed oneri straordinari	€ 0
Rettifiche di valore attività finanz.	€ 0
Risultato prima delle imposte	€ 75.229
Imposte sul reddito imponibile	€ -71.636
Utile dell'esercizio	€ 3.593

Le singole poste del bilancio elencate nello stato patrimoniale, nel conto economico, trovano rispondenza nelle risultanze delle scritture contabili alla data del 31/12/2012.

Durante il corso dell'esercizio abbiamo eseguito le verifiche prescritte dalla Legge e adempiuto i compiti previsti dall'art. 47 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24.

Abbiamo proceduto al controllo della contabilità, alla vigilanza sull'osservanza della Legge, dello Statuto e del Regolamento di contabilità. Abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e della Conferenza degli Enti.

Nel corso delle verifiche periodiche abbiamo potuto riscontrare in generale, la regolare tenuta della contabilità e dei libri sociali e non abbiamo riscontrato violazioni agli adempimenti civilistici, fiscali e previdenziali.

Per i compiti propri della nostra funzione, siamo a precisare quanto segue:

- a) In conformità alle previsioni della Legge Regionale 8/08/2001 n. 24 la struttura del bilancio corrisponde agli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, la nota integrativa è stata redatta in aderenza alle richieste contenute nell'art. 2427 del Codice Civile e delle altre disposizioni specifiche in materia.
- b) I criteri di valutazione utilizzati per l'elaborazione del bilancio sono rispondenti a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile. Possiamo dare atto che essi non si sono discostati da quelli applicati nella formazione del bilancio degli esercizi precedenti e che non si sono verificate circostanze eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle disposizioni di legge, con la variazione indicata in nota integrativa.
- c) I ratei e i risconti sono stati calcolati nel rispetto del principio della competenza economica.
- d) Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico e, ricorrendone i presupposti, ammortizzate con criteri analoghi rispetto al precedente esercizio. Per i beni immobili in diritto di superficie è stato effettuato l'ammortamento finanziario con gli stessi criteri degli esercizi precedenti e in ragione della durata contrattuale dell'intervento convenuto.
- e) Le partecipazioni in imprese controllate e non, di cui è fornito elenco in Nota integrativa, sono espresse al prezzo di costo sostenuto per la loro acquisizione così come nell'esercizio precedente.
- f) I crediti sono espressi al loro valore di presunto realizzo che, per quelli che quantificano la presunta morosità degli utenti degli immobili, è definito considerando, in rettifica, l'entità del fondo specifico, per l'ammontare di euro 1.578.483, portato in detrazione dall'entità dei crediti a bilancio. La realtà dei fatti ci fa ripetere l'auspicio che l'entità del fondo possa trovare adeguato incremento. La Relazione al Bilancio 2012 della Società di Revisione indica in euro 1.521.804 circa l'entità sottostimata del Fondo Svalutazione Crediti.

- g) Il fondo trattamento di fine rapporto è stato adeguato in misura corrispondente a quanto previsto dalla Legge e dai contratti di lavoro vigenti, considerando le remunerazioni di tutto il personale dipendente.

Per continuità a quanto esposto nella nostra relazione dell'esercizio precedente rileviamo che tra gli oneri finanziari euro 96.064 sono da considerarsi rimborsabili dagli enti destinatari di nostri precedenti interventi edificatori, per mutui complessivi da noi contratti per euro 2.869.606.

Le risultanze del Bilancio confermano il perdurare di una realtà operativa in cui prosegue inesorabile la riduzione dell'attività tipica e tradizionale dell'Ente di cui è indice, in particolare, la ulteriore contrazione dell'importo delle competenze tecniche, ammontanti ad euro 487.074 contro previsioni annuali per euro 800.152.

A ciò può contrapporsi lo sforzo evidente di ridurre i costi di gestione in grado di risentire dell'impegno in tal senso profuso dagli amministratori.

Solo un significativo cambiamento della realtà economica complessiva del Paese potrà consentire una significativa ripresa nell'utilizzo adeguato delle potenzialità operative di cui l'Ente dispone.

La Relazione sulla gestione, redatta dagli amministratori come previsto dalla normativa vigente, appare coerente con il Bilancio 2012.

Il bilancio espone con adeguata chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria oltre al risultato economico dell'esercizio 2012; pur con le considerazioni tutte espresse in questa Relazione, esprimiamo parere favorevole alla sua approvazione, nonché alla destinazione dell'utile come proposto dall'Organo Amministrativo.

Rivolgiamo infine un vivo ringraziamento agli Amministratori e al Personale per la piena collaborazione costantemente fornita.

Reggio Emilia 16 maggio 2013

IL PRESIDENTE
del COLLEGIO SINDACALE
Prof. Filiberto Bertolasì

IL SINDACO
Rag. Romano Salsi

IL SINDACO
Rag. Paolo Sacchi