ANNO 2015

Bilancio Consuntivo

Elenco documenti

Relazione sulla gestione

Bilancio di esercizio al 31.12.2015

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 ..... pag. 3
Servizi alla Persona ..... pag. 5
- Tipologia dell'offerta abitativa ..... pag. 5
- La gestione degli alloggi e l'utenza ..... pag. 5
- Filiera dell'Abitare ..... pag. 6
- Alloggi a canone sociale Erp ..... pag. 8
- Cambi alloggio ..... pag. 10
- Controllo dichiarazione ISE ..... pag. 11
- Composizione sociale assegnatari Erp ..... pag. 12
- Alloggi a canone calmierato (ERS) ..... pag. 13
- Locazione permanente ..... pag. 13
- Agenzia dell'Affitto ..... pag. 13
- Programma di Social Housing ..... pag. 15
- Morosità ..... pag. 16
- Fondo accesso alla locazione e ricontrattazione dei canoni ..... pag. 16
- Ufficio Casa per i Comuni ..... pag. 17
- Alloggi per studenti universitari ..... pag. 18
- Mediazione sociale ..... pag. 19
- Portierato sociale ..... pag. 21
- Assistenza alle autogestioni, ai condomini e attività a favore delle gestioni dirette ..... pag. 21
- Attività di comunicazione interna ed esterna – nuovo portale Internet e Urp diffusa sul territorio ..... pag. 22

Servizi Tecnici ..... pag. 25
- Strategie aziendali ..... pag. 25
- Attività di progettazione ..... pag. 26
- Studi di fattibilità e programmi di intervento ..... pag. 26
- Direzione lavori ..... pag. 27
- Interventi di ERS realizzati da ACER in convenzione con il Comune di Reggio Emilia ..... pag. 27
- Interventi in finanza di progetto ..... pag. 28

- Interventi per conto terzi ..... pag. 28
- Interventi di manutenzione straordinaria ..... pag. 31
- Interventi di ripristino danni conseguenti al sisma del maggio 2012 ..... pag. 31
- Attuazione programma Legge 80/2014 ..... pag. 37
- Manutenzione ordinaria del patrimonio gestito e ripristino alloggi ..... pag. 39
- Servizio Energia impianti, efficienza energetica degli edifici, di qualificazione energetica degli edifici ..... pag. 44
- Sicurezza aziendale ..... pag. 50
- Riepilogo attività di progettazione e direzione lavori 2015 ..... pag. 51
- Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione ..... pag. 51
- Competenze tecniche ..... pag. 53
- Spese per incarichi tecnici ..... pag. 55

Gestione Risorse umane, strumentali e Patrimonio ..... pag. 56

- Personale ..... pag. 56
- Sistema informativo ..... pag. 57
- Patrimonio immobiliare di proprietà ..... pag. 59

Altre informazioni ex art. 2428 C.C. ..... pag. 61

Bilancio d'esercizio al 31/12/2015 ..... pag. 63

Relazioni del Collegio dei Revisori dei conti e dei Revisori Legali ..... pag. 99

ANNO 2015

Relazione sulla Gestione

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
REGGIO EMILIA

SERVIZI ALLA PERSONA

TIPOLOGIA DELL'OFFERTA ABITATIVA

La tipologia degli alloggi gestiti da ACER è costituita da:

- Alloggi pubblici a canone sociale (**ERP**) calcolato in base alla situazione economica, verificato annualmente, per le famiglie meno abbienti;
- Alloggi a Canone calmierato (**ERS**) per le famiglie a reddito medio basso che non hanno i requisiti per l'accesso agli alloggi a canone sociale e che non riescono a sostenere i costi di affitto del libero mercato) ne fanno parte gli alloggi in **Locazione Permanente, Alloggi per studenti e l'Agenzia per l'Affitto;**
- Alloggi per l'emergenza abitativa (sfratti, senzatetto, vittime di violenza, profughi, ecc.)
- Alloggi per anziani e disabili

LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI E L'UTENZA

A dicembre 2015 le unità immobiliari gestite sono 5.153, con un aumento di 78 unità rispetto a dicembre 2014, dovuto in parte alla ultimazione di nuovi fabbricati ed in parte alla assunzione in gestione di nuovi alloggi, in particolare quelli dell'Agenzia per l'Affitto.

Prevediamo che nel 2016 il patrimonio gestito aumenterà ulteriormente, anche in conseguenza del conferimento in gestione di ulteriori alloggi da parte dei Comuni, attualmente gestiti direttamente dagli stessi superando le 5.200 unità.

Rimane, infatti, ancora un numero consistente di alloggi, stimabile attorno alle 120 unità, gestito dalle Amministrazioni Comunali con le quali nell'ultimo anno sono state stipulate le

nuove Convenzione per la gestione degli alloggi.

Acer, inoltre, si candida anche a gestire il patrimonio abitativo di altre realtà del settore pubblico come ad esempio le ASP (Aziende Servizi alla Persona ex IPAB).

Considerato il fabbisogno crescente di alloggi, Acer è impegnata unitamente ai comuni ad implementare il patrimonio a disposizione dell'Edilizia Residenziale Pubblica attraverso diverse iniziative:

- PRU Compagnoni in comune di Reggio Emilia,
- Attuazione del "Piano 3000 alloggi" della Regione Emilia Romagna,
- Attuazione del Bando ERS 2010 della Regione Emilia Romagna,
- Potenziamento dell'Agenzia dell'Affitto per alloggi privati a canone calmierato,
- Attuazione del "Programma 0,05" in comune di Reggio Emilia,
- Recupero del patrimonio pubblico sfitto.

Gli alloggi gestiti sono così ripartiti sulla base della tipologia contrattuale e distribuzione territoriale:

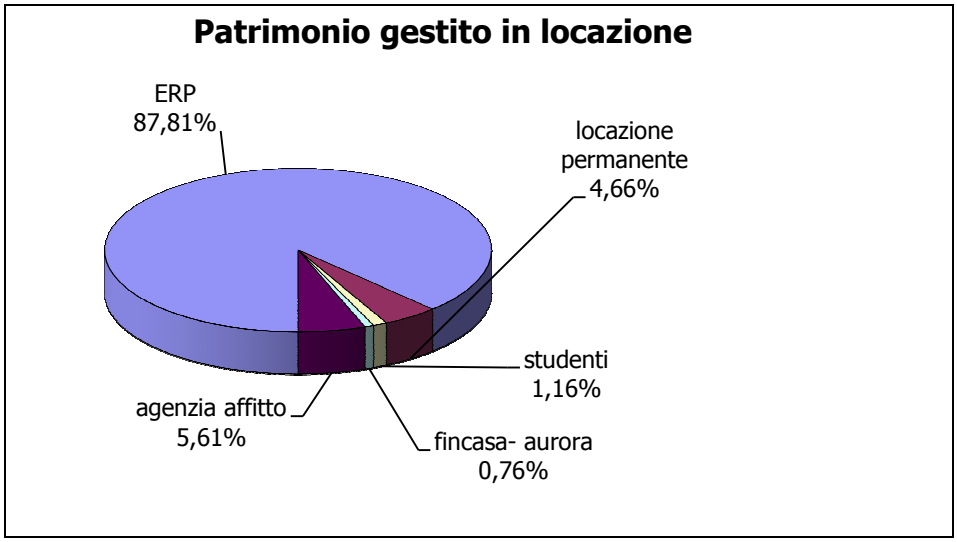
tipologia	anno 2014	anno 2015
Alloggi ERP	4.245	4.311
Alloggi assegnati in Locazione Permanente	242	251
Alloggi di proprietà di privati gestiti dall' Agenzia per l'affitto	257	260
Alloggi destinati a studenti	60	60
Alloggi di proprietà delle società partecipate dai comuni destinati alla locazione a canone calmierato	36	36
Alloggi di proprietà di Acer	171	171
Locali Uso Diverso	64	64
Totale unità immobiliari gestite da Acer	**5.075**	**5.153**

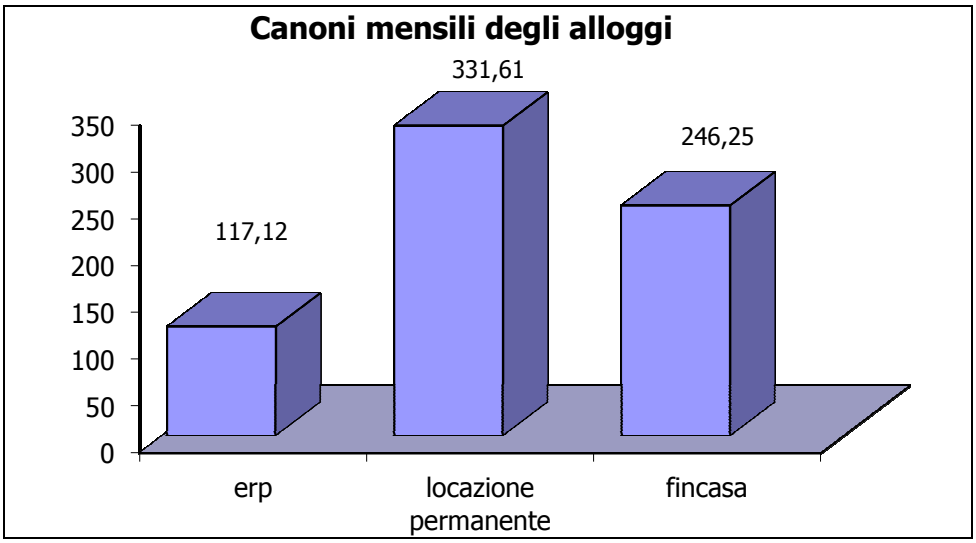
Si nota un incremento, in particolare degli alloggi erp e di locazione permanente, dovuto alla ultimazione di nuovi fabbricati.

FILIERA DELL' ABITARE

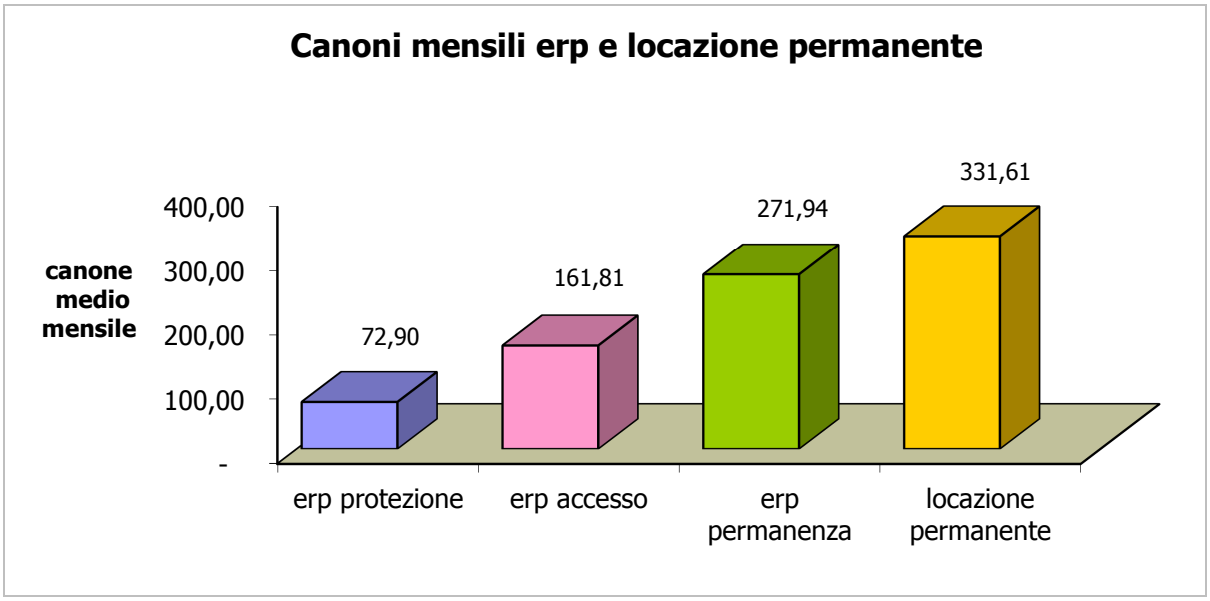
La filiera dell'abitare prevista dalla legge di riforma e riguarda sia alloggi per l'affitto che per l'acquisto. Per quanto riguarda la locazione gli alloggi canone sociale verranno ricalcolati sulla base di un canone oggettivo (concordato Erp) simile agli alloggi a canone calmierato (ERS) sia di proprietà pubblica che di proprietà privata. ACER in quanto azienda di riferimento per il servizio di alloggi per l'affitto è impegnata a garantire un alto livello di servizio e ad incrementare l'offerta attraverso il recupero del patrimonio edilizio

pubblico esistente, l'utilizzo di patrimonio privato sfitto con lo strumento della agenzia per l'affitto.





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 € 59,67 mensili e che l'eventuale equiparazione dei due canoni comporterebbe una maggiore entrata mensile complessiva di € 16.409,25.



ALLOGGI A CANONE SOCIALE (ERP)

Gli alloggi ERP gestiti a fine 2015 sono 4.311.

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

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 2015 indica un loro assestamento ad € 117,12 molto al di sotto dell'obiettivo prefissato.

Infatti l'evoluzione dei redditi degli utenti, anche in riferimento alla crisi economica degli ultimi anni, è stata inferiore a quanto previsto al momento della determinazione dei criteri di calcolo.

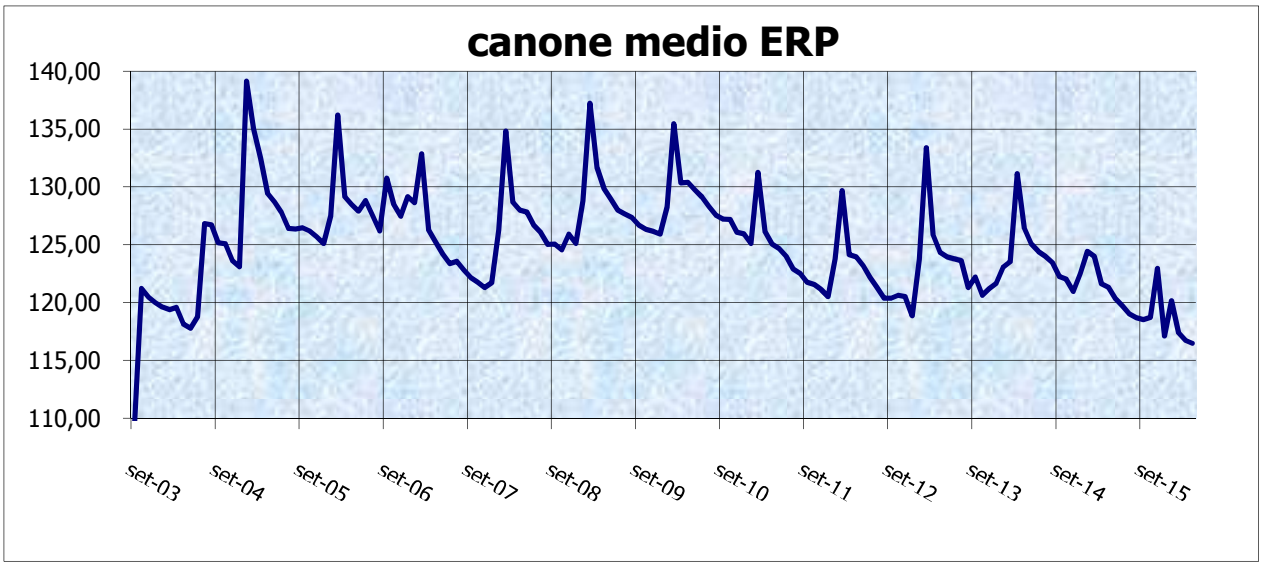
Anche se i valori dei canoni di locazione non hanno un effetto rilevante sul bilancio ACER, proprio in virtù del ridottissimo numero di alloggi che restano di proprietà dell'Azienda, un adeguamento dei criteri di calcolo andrebbe a favore dei bilanci dei Comuni e,

conseguentemente, dei programmi di manutenzione e di investimento nell'edilizia pubblica abitativa di cui ACER è il naturale strumento di attuazione.

In particolare il canone minimo attualmente fissato nella nostra provincia in 28,00 euro mensili richiede di essere rivisto per adeguarlo all'aumento intervenuto nei costi di gestione.

La Regione approverà nei prossimi mesi nuovi criteri di calcolo dei canoni che da applicare dal mese di luglio 2016 e dovrebbero porre rimedio alla preoccupazione sopra espressa sull'ammontare dei canoni Erp.

Si riporta di seguito il grafico dell'andamento dei canoni negli ultimi anni e la tabella relativa ai canoni mediamente applicati a dicembre 2015:



fasce	utenti	totale canoni	canone medio
Fascia protezione 1	1.668	90.922,04	54,51
Fascia protezione 2	474	52.042,96	109,80
Fascia protezione 3	237	30.465,11	128,54
Fascia accesso 1	485	70.659,31	145,69
Fascia accesso 2	297	47.276,61	159,18
Fascia accesso 3	320	60.383,81	188,70
Fascia permanenza 1	164	42.213,80	257,40
Fascia permanenza 2	73	20.365,80	278,98
Fascia permanenza 3	38	12.202,94	321,13
Fascia inadempienti ISE	10	2.675,53	267,55
Fascia occupanti senza titolo	1	354,40	354,40
Fascia in area di decadenza	19	8.279,89	435,78
Fascia decaduti	16	7.455,87	465,99
Totale	**3.802**	**445.298,07**	**117,12**

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 2014.

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". Il progetto prevede una fase iniziale di verifiche preliminari di tutti gli assegnatari ed una fase successiva di periodici di controlli a campione.

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 € 122,51) emerge che la differenza di € 227,49 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. 3.802) si ottiene un'indicazione del "valore sociale" del ruolo di ACER, che è pari a € 10.624.917 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.

Con il nuovo sistema di calcolo dei canoni Erp che la Regione approverà nei prossimi mesi sarà possibile mettere meglio in evidenza questo "valore sociale".

CAMBI ALLOGGIO

Le domande di cambio alloggio presentate nel 2015 sono state circa 100 che si vanno ad aggiungere alle circa 150 ancora inevase presentate negli anni precedenti.

Queste domande sono motivate prevalentemente da motivi di salute, in particolare disabilità fisiche che creano problemi a salire le scale, ed a seguire da situazioni di sovraffollamento e sottoaffollamento.

E' possibile soddisfare queste domande di cambio solo in percentuale limitata, tenendo conto del fatto che nel Comune capoluogo il 70% delle disponibilità è destinato a nuove

assegnazioni e nei restanti comuni della provincia la esiguità degli alloggi disponibili fa si che quelli destinati a cambio siano comunque pochi.

Utilizzo degli alloggi

Al fine di accelerare il riutilizzo degli appartamenti disdettati 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. E' 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.

CONTROLLO DICHIARAZIONI ISE

Nel corso degli ultimi anni ACER ha ottenuto l'accesso a banche dati quali l'Anagrafe Tributaria che consentono il controllo delle dichiarazioni ISE degli assegnatari. Di conseguenza ACER ha proposto ai Comuni l'attivazione di un nuovo servizio di controllo delle dichiarazioni ISE, che sono già state concluse negli anni passati nell'ambito di apposite Convenzione per gli assegnatari ERP del Comune di Reggio Emilia e del Comune di Correggio. I controlli consistono essenzialmente in verifiche formali dei dati autocertificati dagli inquilini nella dichiarazione ISE mediante l'accesso a diverse banche dati quali: Anagrafe popolazione residente, Anagrafe Tributaria, Catasto, Sistema Informativo Lavoro dell'Emilia Romagna. Successivamente, in caso di discordanze e presumibili omissioni nell'ISE, ACER provvede a contestare formalmente le risultanze agli inquilini e ad instaurare un contraddittorio al termine del quale, se viene accertata l'omissione, si procede al ricalcolo del canone di locazione. Le omissioni di redditi o proprietà nelle dichiarazioni ISE riguardano in media il 20% dei soggetti controllati e, nella

maggior parte dei casi, portano ad un ricalcolo di canone per l'inquilino e conseguentemente ad un maggior gettito per il Comune proprietario.

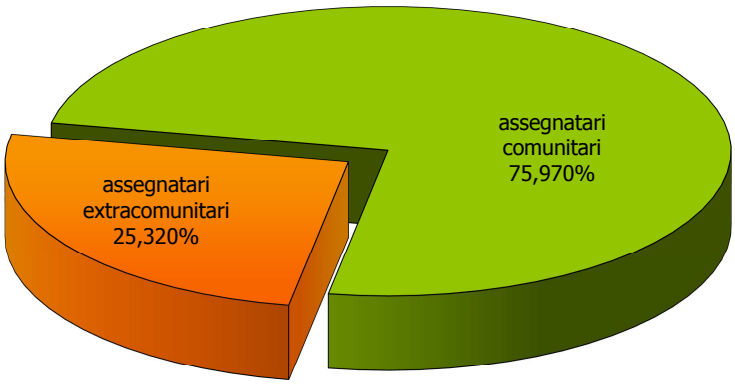
Nel corso del 2015 è continuata l'attività di contestazione delle omissioni riscontrate e successivo contraddittorio con gli inquilini, nonché la bollettazione delle quote di canone ricalcolate, che ha portato a maggiori entrate per i Comuni interessati.

COMPOSIZIONE SOCIALE ASSEGNATARI ERP

La composizione media del nucleo familiare degli alloggi ERP gestiti da ACER è di 2,59 persone. Quella delle famiglie mononucleari invece è pari al 31,78%.

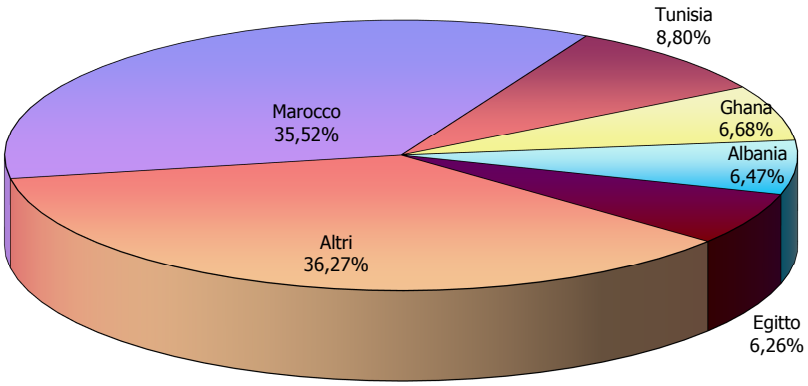
Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della cittadinanza, si rileva che attualmente 943 sono cittadini extracomunitari, pari al 25,32%.

Cittadinanza assegnatari alloggi gestiti



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

Cittadinanza assegnatari non comunitari



ALLOGGI A CANONE CALMIERATO (ERS)

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.

LOCAZIONE PERMANENTE (PATRIMONIO PUBBLICO)

Anche nel 2015 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. 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 2015 il patrimonio occupato degli alloggi in locazione permanente era di 257 alloggi con un canone medio di € 301,36 Gli alloggi gestiti destinati a studenti o docenti universitari sono invece 60. Inoltre ACER alla stessa data gestiva 36 alloggi di proprietà società partecipate da Comuni, Campus del Comune di Reggio Emilia ed Aurora del Comune di San Martino in Rio, destinati alla locazione a canone moderato.

AGENZIA PER L'AFFITTO

Nel corso del 2015 è proseguita anche l'attività dell'agenzia per l'affitto.
Obiettivo prioritario del servizio è stato 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 (l'esperienza del terremoto ne è un esempio) e nelle quali sono coinvolte in prima linea le pubbliche amministrazioni e le Acer. Proprio in

queste circostanze abbiamo dimostrato competenza e professionalità e siamo riusciti a trovare soluzioni abitative con l'apporto di appartamenti privati.

Ancora nel corso del 2015, sono passati ormai quattro anni da quel terribile maggio 2012, Acer ha portato avanti alcuni contratti di locazione per nuclei sfollati e ha fatto da interlocutore con la Regione per trovare la soluzione più idonea a situazioni particolarmente critiche e difficili.

Acer inoltre ha continuato a stipulare nuovi contratti di locazione fra proprietari ed inquilini e a mettere a disposizione il fondo di garanzia, nonostante le difficoltà di rifinanziamento del progetto e nonostante le 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.

Nell'anno 2015 i contratti stipulati dall'agenzia per l'affitto sono stati in numero di 66, con una media consolidata di circa 4/5 contratti al mese e un canone mensile medio di € 343,60. Rispetto all'anno 2014 siamo riusciti a garantire lo stesso numero di contratti stipulati ottenendo un positivo risultato sul fronte dei canoni applicati in quanto il canone medio è sceso del 5%.

Un dato in negativo invece è stato registrato sulla capacità economica degli inquilini e sulla difficoltà a garantire regolarmente il pagamento dei canoni di affitto. Sono pertanto notevolmente aumentate le procedure di sfratto che si è reso necessario avviare.

Dal primo anno della sua nascita l'Agenzia per l'Affitto ha prodotto un numero complessivo di 430 contratti con la seguente attività:

Numero di contratti in corso: 260

Procedure di sfratto avviate: 48

Procedure concluse o sospese: 37

Procedure in corso: 11

Domande presentate da parte di inquilini circa 320/anno

Età media richiedenti: 35/45 anni

Media numero componenti: 4 persone

Media camere richieste: 2

Media canone sostenibile: € 300/mese

Media reddito annuo lordo: € 15.000

Media durata dei contratti: 18/24 mesi

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ag. Affitto assegnazioni	1	14	38	66	56	62	70	68
Ag. Affitto stipulati	1	15	56	128	225	292	359	430

PROGRAMMA DI SOCIAL HOUSING

Nel corso del 2015 è stata attivata una collaborazione tra Cassa Depositi e Prestiti (CdP), Fondo degli Investimenti per l'Abitare (FIA), ACER e Comuni che impegna CdP ad acquistare alloggi sul mercato privato da destinare a canone calmierato. ACER sta collaborando allo sviluppo del progetto ed è interessata per la successiva fase di gestione degli alloggi.

CdP, dopo avere stilato una graduatoria, ha iniziato a verificare le condizioni degli alloggi. Tale attività ha subito un rallentamento a causa dalle difficoltà a riscontrare coincidenza tra l'offerta e la domanda in termini di valori economici.

MOROSITA'

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.

La percentuale di insoluto relativo ai canoni ed alle quote accessorie fatturate dall'Azienda nel 2015 è a fine anno del 20,61%; il medesimo indice risultava del 18,58% alla data del 31.12.2014 per il fatturato 2014, del 21,54% alla data del 31.12.2013 per il fatturato 2013.

Se si considera però gli insoluti antecedenti gli ultimi cinque anni la percentuale di morosità si assesta intorno al 4,35%.

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.

Inoltre negli ultimi anni è stata rivista e potenziata la struttura organizzativa aziendale preposta al recupero della morosità. Gli effetti di questa modifica dovrebbero evidenziarsi già nel corso del corrente anno.

FONDO ACCESSO ALLA LOCAZIONE E RICONTRATTAZIONE DEI CONTRATTI

La Legge 80/2014, integrata con Delibera di Giunta della Regione Emilia Romagna 1214/2015, prevedeva finanziamenti finalizzati a favorire l'accesso alla locazione per le famiglie in condizioni di difficoltà economica rispetto al pagamento del canone di affitto.

Stabiliva inoltre azioni per la ricontrattazione dei canoni di affitto in un'ottica di sostenibilità dei costi complessivi della casa rispetto al reddito percepito dalle famiglie.

ACER pertanto nel 2015 ha collaborato con i Comuni di Reggio, Correggio, Casalgrande e Scandiano per intervenire nel mercato delle locazioni private ai fini di calmierarne i canoni.

Più precisamente sono stati erogati dei contributi ai proprietari disposti a ridurre i canoni di locazione ai propri inquilini o ai proprietari di alloggi sfitti disposti a metterli a disposizione per la locazione a canone moderato.

Inoltre sono stati erogati contributi per sostenere le famiglie coinvolte in procedure di sfratto per morosità incolpevole (morosità legata ad una contrazione economica causata dalla crisi di questi anni) per garantire loro il rinvio della procedura nel tentativo di una ripresa delle contingenti difficoltà.

Per perseguire questa finalità sono state utilizzate importanti risorse economiche provenienti sia da finanziamenti regionali che comunali e le iniziative sono state attuate in stretto rapporto con i Servizi Sociali.

Acer Reggio Emilia, per il perseguimento di questi obiettivi, ha attivato procedure amministrative volte a:

1) incentivare la ricontrattazione dei contratti con una riduzione degli stessi. Nei casi di passaggio da contratto libero a contratto agevolato il proprietario oltre al contributo in oggetto ha potuto usufruire degli incentivi fiscale previsti per questo tipo di contratto, quali la cedolare secca con aliquota al 10% e un coefficiente Imu ridotto.

2) aumentare la dotazione dell'Agenzia per l'Affitto di alloggi privati a canone concordato, intercettando il patrimonio sfitto ed invenduto soprattutto di imprese e cooperative edili prevedendo garanzie per sostenere i proprietari nella gestione degli affitti.

Complessivamente nell'anno 2015 sono stati erogati i seguenti contributi:

Ricontrattazione canoni	
CORREGGIO	nessun contributo erogato
CASALGRANDE	€ 14.444,50 per n. 10 domande concesse
SCANDIANO	€ 2.520 per n. 2 domande
REGGIO	€ 21.400,80 per n. 18 domande

Morosità incolpevole	
REGGIO	€ 163.158,96 per n. 30 domande

UFFICIO CASA PER I COMUNI

L'Azienda, strumento operativo al servizio dei Comuni, mette a disposizione delle Amministrazioni pubbliche comunali le proprie competenze per le attività tipiche degli Uffici Casa dei Comuni.

Fornisce in proposito consulenza ai Comuni per la modifica dei Regolamenti in materia di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale sociale, nonché per l'emissione e gestione dei relativi bandi e delle procedure di assegnazione.

La consulenza si estende, altresì, a tutte le problematiche concernenti la perdita dei requisiti di permanenza degli assegnatari Erp e di decadenza dall'assegnazione.

Nell'ultimo anno questa attività è stata svolta per i Comuni di Novellara, Sant'Ilario Enza, Casalgrande, Cavriago e Gattatico per la gestione dei nuovi bandi Erp e/o delle conseguenti assegnazioni.
Questa attività iniziata nel 2015 è stata ulteriormente implementata nel 2016 e, sulla base delle richieste che stanno pervenendo dai comuni, è destinata al potenziamento.

ALLOGGI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Un'altra attività di rilievo che Acer sta proseguendo già da diversi anni è la gestione degli alloggi per studenti universitari. L'Università di Modena e Reggio si colloca orma fra le università con un alto numero di studenti fuori sede e con nuovi corsi che ogni anno vengo attivati, per non parlare del ramo meccatronica che vanta un primato nazionale.
Anche per l'anno 2015 l'attività di Acer si è rivelata importante e fondamentale per ampliare l'offerta di alloggi a disposizione degli studenti esclusi dal bando benefici di Er.go e dell'Università e facilitare pertanto l'incontro tra la domanda e l'offerta di alloggi per gli studenti fuori sede e/o stranieri.
Acer dispone complessivamente di 13 appartamenti di proprietà ubicati fra piazza Vallisneri, viale Montegrappa e piazza Fiume per un totale di 43 posti letto, con sistemazioni in camere singole e doppie e in appartamenti di diversa tipologia e metratura con capienza da 2 a 5 studenti.
Mediamente i nostri appartamenti sono occupati da studenti italiani iscritti ai corsi di laurea di Reggio Emilia, ma soprattutto nel periodo primavera-estate sono molte le richieste che arrivano da studenti stranieri presenti in città grazie al progetto Erasmus.
Un contributo molto importante per far conoscere la nostra offerta di alloggi per studenti è stato nel corso del 2015 l'avere attivato il Portale della Casa di Acer che, visionabile agevolmente anche da cellulare, ha permesso di arrivare in modo diretto alle nostre offerte abitative e disporre in tempo reale di tutte le informazioni, anche per chi risiede molto lontano. Nel corso di questo ultimo anno sono proseguiti i lavori di ristrutturazione dell'immobile denominato Palazzo del Carbone, al termine del quale (maggio-giugno 2016) Acer ne acquisirà la gestione.
Si tratta di 20 appartamenti per un totale di circa 40 posti letto che andranno ad aumentare, migliorare e diversificare la dotazione di alloggi per studenti, oltre a incrementare la presenza di giovani in centro storico.
Con questo ultimo intervento la città di Reggio Emilia può vantare una dotazione complessiva di alloggi pubblici a disposizione degli studenti paragonabile ad una delle altre città universitarie: N° 255 posti letto in 9 residenze dislocate in più punti della città

	TIPOLOGIA	NUM. POSTI LETTO	TIPOLOGIA CANONE	ANNO REALIZZAZIONE
Palazzo Ancini	pubblico	21	Canone sociale	Già esistente
Via Zandonai	pubblico	64	Canone sociale	Già esistente
Via Mascagni	pubblico	22	Canone calmierato	Già esistente
Piazza Vallisneri	pubblico (ACER)	13	Canone calmierato	Già esistente
Piazzale Fiume	pubblico (ACER)	12	Canone calmierato	Già esistente
Viale Montegrappa	pubblico (ACER)	18	Canone calmierato	Già esistente
Galleria Parmeggiani	pubblico	15	Canone calmierato	Già esistente
San Lazzaro	pubblico	46	Canone sociale	Già esistente
Palazzo del carbone	privato	44	Canone calmierato	Settembre 2016
Totale complessivo		**255**	di cui:	
		131	**a canone sociale**	
		124	**a canone calmierato**	

MEDIAZIONE SOCIALE

Il servizio di mediazione sociale è all'ottavo anno di attività. Il suo compito è stato quello di prevenire situazioni di conflittualità fra inquilini e assegnatari ed affrontare fenomeni di tensione abitativa che si stanno sempre più accentuando negli alloggi ERP così come nell'edilizia privata.

Su delibera di Giunta del Comune di Reggio Emilia, il Servizio di Mediazione Sociale ha anche ideato, elaborato e potenziato un sistema innovativo per l'assegnazione degli alloggi ERP. Tale sistema, primo in Italia e in Europa, garantisce la composizione e la sostenibilità sociale nei condomini e nei quartieri, e presuppone un capillare lavoro di coordinamento con i Servizi Sociali Territoriali e Sanitari.

Il servizio per l'anno 2016 sta perseguendo i seguenti obiettivi:

- di migliorare le relazioni tra condomini e vicini di casa e di trovare una soluzione pacifica e consensuale in sede di conflitto;
- di organizzare e diffondere sul territorio, in collaborazione con i Servizi Sociali e i gruppi di volontariato, esperienze di dopo scuola per bambini delle scuole elementari e medie, al fine di migliorare la vita nei quartieri e di prevenire il degrado sociale;
- di migliorare e promuovere il rispetto delle regole del vivere civile e della tranquilla convivenza anche attraverso un impegno ed una collaborazione costante alla

revisione dei regolamenti per i criteri di assegnazione degli alloggi, per la mobilità degli inquilini, il rispetto delle regole condominiali, ecc.;

- di accompagnare negli alloggi di emergenza abitativa i nuclei famigliari maggiormente disagiati, al fine di favorire il loro inserimento nel condominio e di fornire una formazione circa l'utilizzo dell'alloggio e la conoscenza dei regolamenti;
- di gestire, in collaborazione con l'Ufficio Casa, tutte le assegnazioni degli alloggi ERP del Comune di Reggio Emilia con l'utilizzo della "Matrice per il Mix Sociale" elaborata ai fini di garantire una migliore riqualificazione urbana e sociale e di prevenire il degrado sociale e la ghettizzazione;
- di conoscere i territori, i quartieri e i condomini nei quali lavora attraverso profili di comunità e ricerca di azioni mirate;
- di cominciare un percorso di formazione con i referenti di scala presenti negli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica. Tale formazione è finalizzata al miglioramento della conoscenza, al consolidamento della rete territoriale e soprattutto al rafforzamento della gestione sociale dei condomini;
- di continuare a partecipare, in qualità di consulenti tecnici, alla Commissione Regionale per lo sviluppo della regolamentazione del servizio di mediazione sociale attraverso la legislazione regionale;
- di rafforzare il lavoro di rete e il coordinamento con gli uffici di Mediazione Sociale delle altre ACER della Regione Emilia Romagna. Tale collaborazione si pone come obiettivo non solo la condivisione dei percorsi di mediazione e il rafforzamento degli strumenti operativi, ma anche la possibilità di partecipare in modo collegiale a Bandi Europei per lo sviluppo di progetti mirati sull'integrazione, la formazione e la mediazione sociale.

Nell'ambito di questo servizio, si sottolinea la manifestazione denominata "Festa dei vicini" che fra maggio e settembre 2016 si terrà di nuovo nella provincia di Reggio Emilia. Da questi eventi, che ogni anno sono circa 40 su tutto il territorio provinciale, Acer continua a trarre un riscontro positivo, con l'obiettivo di rafforzare la conoscenza capillare dei suoi condomini e il rapporto di collaborazione con i diversi referenti di scala.

Nel corso del 2015 Acer ha proposto delle modifiche ai regolamenti Erp fra i quali i regolamenti di uso degli alloggi. Queste modifiche sono in corso di approvazione da parte dei Comuni nel corso del 2016. Questo consentirà di dare attuazione alla nuova normativa regionale che prevede l'applicazione di sanzioni agli assegnatari che non rispettino le regole di comportamento e di uso degli alloggi.

Acer provvederà alla formazione del personale che svolgerà la funzione di accertatore delle sanzioni.

Dovrà, inoltre, essere ripresa l'attività di realizzazione di una rete di capiscala che dovrebbero diventare i referenti di ACER sul territorio sia per avere le informazioni aggiornate su quanto accadde nel patrimonio gestito che per concordare gli interventi manutentivi e di carattere sociale proprietari che l'Azienda dovrà attuare.

PORTIERATO SOCIALE

Nel corso del 2015 è stata elaborata una proposta di portierato sociale, che sarà attuata nel corso dell'anno 2016 nei quartieri di edilizia pubblica gestiti da ACER con l'obiettivo di offrire un aiuto concreto ai cittadini a conciliare punti di vista diversi rispetto alle situazioni di vicinato.

Il portiere sociale, sulla base delle sue conoscenza del quartiere e del contatto continuo e diretto con le persone che lo abitano dovrebbe favorire la formazione di una rete fra forze dell'ordine, servizi sociali, amministratori di condominio, associazioni di volontariato, amministrazione pubblica, al fine di meglio interpretare e quindi ridurre i disagi degli abitanti.

Egli, inoltre, assiste le parti in conflitto, come terzo imparziale, occupandosi della ricerca, dello sviluppo e dell'applicazione delle diverse tecniche di risoluzione dei conflitti e di composizione amichevole delle controversie.

Questa figura entrando nella vita del quartiere permette all'amministrazione pubblica di mantenere il monitoraggio sui quartieri della città, di avere un filtro, di capire i problemi emergenti e di aiutare attivamente le persone che vivono un disagio e diventa l'anello di congiunzione fra le forze dell'ordine, i servizi sociali, le circoscrizioni e i gruppi di volontariato, e attraverso il coinvolgimento di questi permette di risolvere i problemi con maggior efficienza e in modo trasversale.

ASSISTENZA ALLE AUTOGESTIONI, AI CONDOMINI E ATTIVITA' A FAVORE DELLE GESTIONI DIRETTE

I costi delle spese accessorie all'affitto sono una delle problematiche più sentite dall'utenza, ACER si sta quindi impegnando per porre in essere iniziative tese al contenimento delle stesse e per sopperire ai problemi, evidenziati in diversi fabbricati, relativi all'amministrazione delle autogestioni e alle criticità evidenziatesi in modo sempre più evidente nelle gestioni condominiali seguite da amministratori esterni.

Attualmente Acer presta la propria attività di supporto a n. 120 autogestioni amministrate dai presidenti di autogestione individuati dagli assegnatari, ovvero da amministratori condominiali professionisti.
Le gestioni condominiali, relative a fabbricati a proprietà mista pubblico privata, sono n. 285.
Da alcuni anni, inoltre, Acer svolge attività diretta di amministrazione di n. 60 stabili a totale proprietà pubblica.
Obiettivi di Acer è il perseguimento dei alcuni criteri di qualità come:

- la riduzione dei costi,
- la trasparenza degli affidamenti
- la collaborazione finalizzata al miglior rispetto delle regole
- applicazione del capitolato per gli amministratori di condominio
- maggior coinvolgimento e integrazione con la attività degli amministratori condominiali al fine della riduzione dei costi di gestione e della promozione delle buone pratiche che favoriscano la convivenza tra i condomini

ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE INTERNA ED ESTERNA – NUOVO PORTALE INETERNET E URP DIFFUSA SUL TERRITORIO

Acer Reggio Emilia grazie all'Ufficio Comunicazione 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 relazionano 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 corso del 2015 sono stati confermati gli strumenti classici di comunicazione, mentre sono stati potenziati ed attivati strumenti nuovi (social network) per facilitare lo scambio di informazioni e la divulgazione della nostra offerta di servizi verso l'esterno.

Periodico ABITARE: la rivista in questo anno non è stata distribuita in attesa di una rivisitazione con una veste grafica più moderna e più accattivante.

Carta dei servizi: la carta è uno strumento di informazione per utenti e committenti che chiarisce gli impegni che l'Azienda ha assunto al fine di migliorare la qualità dei servizi erogati. La carta è consultabile on-line sul sito di Acer, è ritirabile presso l'URP e viene consegnata assieme ad altro materiale informativo alla stipula di ogni nuovo contratto.

Sito internet: il sito di ACER continua ad essere un valido strumento per permettere una più chiara ed immediata comunicazione tra l'Azienda e i Comuni, gli utenti e le diverse realtà imprenditoriali. Tutto questo grazie alle sezioni dedicate ai servizi offerti dall'Azienda e alle attività legate al risparmio energetico, all'Agenzia Affitto, alla gestione degli alloggi per gli studenti universitari, oltre alle sezioni che interessano più da vicino le aziende con informazioni relative ai bandi e gare o alla contrattualistica in genere.
Sono già alcuni anni che è stata positivamente sperimentata l'utilità delle 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.
Una grande innovazione realizzata nel corso del 2015 è la creazione del nuovo Portale della Casa che in veste totalmente nuova, facilmente accessibile, visionabile comodamente su tutti gli smartphone e tablet si presenta al pubblico soprattutto più giovane con immediatezza di contenuti e di informazioni. Ha riscontrato infatti molto successo, comprovato dai numerosi accessi che si sono registrati fin dall'inizio, fra i giovani studenti universitari.
Acer ha attivato già dal 2014 il profilo Facebook che permette di fornire ai numerosi utenti che quotidianamente utilizzano quanto noto social tutte le informazioni rispetto alle opportunità abitative nella nostra provincia. In particolar modo si potrà essere aggiornati rispetto alle offerte dell'Agenzia per l'Affitto, agli alloggi per gli studenti universitari fuori sede e, in generale, avere informazioni utili ai nostri assegnatari e per gli aspiranti tali.

Ufficio per le Relazioni con il Pubblico: Attivo ormai dal 2006, ha tra i propri compiti istituzionali il miglioramento del livello qualitativo dei rapporti con l'utenza e con i committenti.
Nel corso del 2015 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. Ha fornito infatti importanti informazioni su tutte le attività che Acer porta avanti in parallelo alla gestione degli alloggi pubblici, attività relative ad esempio all'Agenzia affitto o alla gestione dei bandi per l'erogazione dei contributi di accesso alla locazione.

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 2015 sono state N° 509 le certificazioni rilasciate.

Newsletter: con l'inaugurazione del nuovo Portale della Casa è stata data predisposta anche la possibilità di iscriversi alla newsletter. Nella home page del portale si trova infatti una finestra accedendo nella quale è possibile indicare nome, cognome e indirizzo mail e successivamente ricevere in tempo reale tutti gli aggiornamenti e le news che vengono pubblicate sul sito. Ad oggi sono 8 gli indirizzi iscritti con i quali intrecciare informazioni.

SERVIZI TECNICI
(RICERCA - PIANIFICAZIONE – PROGETTAZIONE – MANUTENZIONE)

STRATEGIE AZIENDALI

La Legge Regionale n. 24/2013, che ha modificato la precedente Legge n. 24/2001, ha rafforzato il ruolo delle Acer come strumento tecnico dei Comuni e degli altri enti pubblici operanti nella provincia.

L'ACER ha diversificato la propria attività di progettazione al fine di poter rispondere alle nuove esigenze del settore ormai sempre più orientate alla riqualificazione del patrimonio, e alla riqualificazione energetica. Si tratta di un'attività rivolta principalmente ai comuni, sia per il patrimonio di edilizia residenziale, che non residenziale: in tale contesto Acer è in grado di offrire attività specialistica, integrandosi con le strutture tecniche dei comuni. Tale diversificazione consente all'Azienda di poter svolgere l'attività tecnica anche in un momento così grave del settore dell'edilizia e della progettazione.

In qualità di Azienda a servizio dei Comuni, ACER 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), dall'altro alla riduzione dei costi di manutenzione e di gestione.

Queste strategie hanno investito diversi settori dell'attività, dalla programmazione alla progettazione edilizia, alla manutenzione del patrimonio gestito, all'analisi e riqualificazione energetica di edifici, ai servizi tecnici in generale. In tali 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. Queste le aree di intervento in cui si è operato nel 2015:

- Housing sociale per affitto a canone calmierato, attraverso nuovi strumenti urbanistici e finanziari;
- Riqualificazione urbana (sociale ed edilizia), settore nel quale Acer da tempo opera maturando una significativa esperienza;
- Sostegno ai Comuni relativamente a nuovi modelli abitativi (manutenzione straordinaria ed efficienza energetica degli edifici).
- Efficienza energetica degli edifici di altri enti pubblici.

ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE

L'attività del 2015 è stata caratterizzata in primo luogo dalle progettazioni che nell'anno risultavano già acquisite mediante atti deliberativi o convenzioni con soggetti pubblici o privati, o che dovranno essere quanto prima formalizzate, quali ad esempio:

- Progettazione preliminare dell'intervento di riparazione e miglioramento sismico con eventuale demolizione e ricostruzione dell'edificio danneggiato dal terremoto 2012 classificato con esito E (Edifici Inagibili), nel Comune di San Martino in Rio piazza Tassoni 1-2:
- Progettazione preliminare/definitiva dell'intervento di riparazione danni e consolidamento per conto terzi del complesso edilizio ex Casa di riposo Buris Lodigiani di Luzzara;
- progettazione interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio dei Comuni, finanziati con risorse proprie dei comuni (programmi straordinari);
- progettazione interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio dei Comuni, finanziato con le economie dei programmi di edilizia residenziale già realizzati (leggi 457/78 e 179/91);
- elaborazione di un programma d'interventi (L.80/2013) per concorrere all'assegnazione di risorse per il ripristino, la manutenzione e l'efficientamento energetico, di edifici ed alloggi del patrimonio ERP dei Comuni;
- Attività di diagnosi e progettazione di interventi di riqualificazione energetica di edifici e di certificazione nel settore dell'energia, anche per conto terzi;
- partecipazione a programmi e progetti europei per la innovazione tecnologica, il risparmio e l'efficientamento energetico (HeroTile e Lemon)

STUDI DI FATTIBILITÀ E PROGRAMMI D'INTERVENTO

L'Ufficio Progettazione di ACER è in grado di effettuare studi di progetti per verificare la fattibilità tecnica, economico - finanziaria dell'intervento immobiliare. Ove richiesto, le progettazioni sono state precedute dalla predisposizione di studi di fattibilità e programmi d'intervento.

Si indicano alcune attività sviluppate nel corso del 2015:

- Studio ed elaborazione di programmi di riqualificazione energetica del patrimonio ERP dei Comuni;
- Studio ed elaborazione di piani straordinari di manutenzione per conto del Comune di Correggio.

- Sviluppo di interventi nei comuni che hanno aderito al patto dei sindaci.

DIREZIONE LAVORI

Nel 2015 l'attività di direzione lavori è stata prevalentemente diretta:

- alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione di 11 fabbricati esistenti nel PRU Compagnoni Fenulli V e VI stralcio, avviato nel settembre 2013;
- all'esecuzione degli interventi di riparazione e adeguamento sismico di edifici danneggiati dal sisma 2012 – esiti B-C-E;
- alla realizzazione di 16 alloggi ERS privati nel PRU Compagnoni Fenulli Lotto B, per conto terzi;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto A del piano particolareggiato PP10 in comune di Bibbiano;
- all'attività di supervisione alla direzione lavori e collaudo in corso d'opera dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, nel comune di Reggio Emilia;
- all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento impianti nel patrimonio edilizio pubblico, per conto dei comuni.

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE REALIZZATI DA ACER IN CONVENZIONE CON IL COMUNE DI REGGIO EMILIA

<u>Comune di Reggio Emilia - PRU Compagnoni 2°, 3° e 4° stralcio</u>

L'intervento, di competenza del comune di Reggio Emila che vede ACER affidatario della progettazione e della direzione lavori in base ad apposita convenzione, comprende la realizzazione delle seguenti opere:

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

Nel 2014 si è conclusa la costruzione dei primi due edifici a 16 alloggi (ERP 1A) e 24 alloggi (ERP 2A) che ha consentito l'assegnazione di 40 nuovi alloggi.

Nel corso del 2014 si assistito a un grave rallentamento dell'attività di cantiere da parte dell'impresa LCC Costruzioni di Altamura (FG) per sopraggiunte difficoltà finanziarie, che ha indotto l'amministrazione comunale ad avviare le procedure di risoluzione contrattuale.

Nel 2015 sono state portate a termine le procedure di sgombero delle aree pubbliche (lotto A) occupate dalle attrezzature dell'impresa, in previsione del riappalto dei lavori.

Programma di riqualificazione urbana Compagnoni Fenulli 5° e 6° stralcio - Il Comune di Reggio Emilia ha ottenuto dalla Regione un contributo di 3,12 milioni di euro, in aggiunta a risorse comunali e private, per il cofinanziamento di interventi di manutenzione straordinaria di alloggi e fabbricati del quartiere Compagnoni che non verranno demoliti nell'ambito del Programma di riqualificazione urbana Compagnoni Fenulli 2° stralcio. ACER tramite convenzione è stata incaricata dal Comune di effettuare la progettazione, conclusa nel 2012, e la direzione dei lavori.

Nel 2013 i lavori sono stati aggiudicati all'impresa ITI Costruzioni di Modena e nel mese di settembre è stato avviato il cantiere relativo al VI stralcio (Via Rosselli) con la direzione dei lavori da parte di ACER, mentre nel marzo 2014 è stato avviato il V stralcio (via Compagnoni).

La progettazione è informata a criteri rivolti a favorire il risparmio energetico, essendo previsti interventi di coibentazione delle facciate con sistema "a cappotto", l'installazione di impianti termici e la sostituzione dei serramenti, la chiusura delle logge, isolamento del dei solai delle cantine e del sottotetto. L'intervento prevede inoltre opere di manutenzione straordinaria (messa a norma di impianti elettrici, riparazione balconi, sostituzione del manto di copertura), e di sistemazione delle aree esterne.

Nel corso del 2015 è stata sviluppata e approvata una consistente variante ai lavori, che ha introdotto lavori aggiuntivi e complementari da realizzare.

L'intervento, realizzato per oltre il 90%, si concluderà nel 2016.

INTERVENTI IN FINANZA DI PROGETTO

L'intervento di recupero dell'edificio denominato Villa Adele, in Comune di Fabbrico RE, completato nel 2014, è stato inaugurato nel maggio 2015.

Successivamente, a seguito di eventi climatici eccezionali, si è determinato l'allagamento della fossa dell'ascensore e il danneggiamento delle murature dei locali interrati. Onde evitare il ripetersi di tale inconveniente è stata studiata una serie di interventi per l'allontanamento delle acque piovane e di falda, al momento in corso di esecuzione.

Nel 2015 non sono stati avviati ulteriori interventi in finanza di progetto

INTERVENTI PER CONTO TERZI

Comune di Reggio Emilia - PRU Compagnoni intervento in area privata – lotto A

Nell'ambito del PRU Compagnoni-Fenulli erano previsti interventi privati, di edilizia residenziale e commerciale destinati alla vendita (lotto A), e per l'affitto calmierato (lotto B – 16 alloggi), interventi che dovevano essere realizzati dalla stessa impresa appaltatrice,

LCC Costruzioni di Altamura (FG), su aree da acquisire in proprietà dal comune a parziale compenso per la costruzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.
Il lotto A risulta oggetto di azioni di sgombero e riacquisizione da parte del Comune, nell'ambito delle procedure di risoluzione contrattuale.

Comune di Reggio Emilia - Intervento Privato - Lotto B PRU Compagnoni Fenulli - Alloggi ERS

ACER, su incarico dell'impresa LCC costruzioni, titolare dell'area indentificata come Lotto B, del PRU Compagnoni Fenulli, ha progettato un intervento di nuova costruzione per 16 alloggi, di edilizia residenziale sociale, destinati alla locazione permanente.
L' intervento, che beneficia di un contributo regionale del 70%, mentre il 30% è a carico del soggetto attuatore, comprende alloggi di taglio medio grande, dotati di posto auto e cantina, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto solare termico, isolamento a cappotto, serramenti ad elevate prestazioni energetiche.
I lavori, iniziati nel 2014, sono stati sospesi dall'impresa costruttrice a seguito delle vicende legate all'azione di rientro in possesso da parte del comune di Reggio Emilia dell'area relativa al lotto A, che costituiva area di cantiere con annesse attrezzature per la realizzazione sia dell'intervento sul lotto B sia di quello destinato all'edilizia pubblica.

Ristrutturazione complesso ASP Buris Lodigiani di Luzzara

Il complesso edilizio, in parte vincolato e da tempo dismesso, di proprietà dell'ASP di Luzzara, ha subito danni a seguito degli eventi sismici del 2012. La proprietà ha ottenuto un contributo di € 2.154.930,00 per la riparazione del fabbricato, a valere sui fondi di cui all'ordinanza n. 120 dell'11 ottobre 2013 relativa al programma di ripristino delle opere pubbliche e dei beni culturali danneggiati dagli eventi sismici.
ACER ha ottenuto l'incarico di progettazione e direzione lavori dell'intervento di riparazione e consolidamento del complesso edilizio e delle opere di finitura e nel 2014 ha presentato la progettazione preliminare alla Regione, per il parere della commissione congiunta ord. 53, che ha richiesto integrazioni e chiarimenti sul progetto, finalizzati ad individuare una precisa valutazione dello stato di danno e, in particolare, lavori preliminari per l'eliminazione delle parti incongrue e necessari per la successiva analisi delle strutture originarie danneggiate.
I predetti lavori di demolizione delle superfetazioni sono stati conclusi nel 2015 e le successive analisi delle strutture sono risultate utili per la redazione di elaborati di dettaglio per la definizione dello stato di danno e consentire una più congrua definizione

del costo dell'intervento per la riparazione e il consolidamento dell'immobile e ottenere dalla Regione la conferma del contributo.
Nel 2015 è stato avviata la redazione degli elaborati integrativi al progetto preliminare di livello avanzato, da inviare in Regione per l'approvazione.
Altre valutazioni sono in corso sulla individuazione della più consona destinazione d'uso dell'immobile che sarà recuperato..

Piano Particolareggiato PP10 – Bibbiano

Su incarico ricevuto dall'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, diocesi di Reggio Emilia e Guastalla, ACER ha effettuato la progettazione del particolareggiato denominato "PP 10", e delle relative opere di urbanizzazione. Il progetto prevede l'applicazione di criteri ecocompatibili sia nella progettazione urbana che in quella architettonica e si articola in due comparti di attuazione: il comparto A avente destinazione residenziale e il comparto B con destinazione commerciale, terziaria, socio - sanitaria e in parte residenziale per anziani.
Nel 2011, ACER è stata incaricata dalla società che attuerà il comparto A, l'Immobiliare TRE Torri s.r.l. di Bibbiano, della progettazione esecutiva e della direzione lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto A.
ACER ha fornito supporto al committente privato per l'espletamento dalla gara d'appalto e l'assegnazione dei lavori con procedura pubblica, come previsto dalla normativa vigente, trattandosi di opere di urbanizzazione eseguite da privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
I lavori di urbanizzazione, avviati nel novembre 2011, hanno subito un rallentamento per problemi legati al fallimento di un'impresa e per motivi tecnici dipendenti dalla necessità di individuare una nuova soluzione relativa ai percorsi delle fognature, ma sono poi proseguiti per tutto il 2013.
Nel 2014 si è valutato di introdurre una variante al piano per adeguarlo alle mutate esigenze della committenza, prevedendo l'aggiornamento cartografico, varianti economiche e sui materiali utilizzati.
Nel 2015 i lavori sono proseguiti lentamente, ma non si sono verificate le condizioni per presentare la variante al piano.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nel 2015 si sono effettuate le seguenti attività:

- La progettazione e l'attuazione di interventi di manutenzione straordinaria e/o adeguamento impianti, da finanziarsi con le economie di programmi conclusi (L.457/78 bienni VII-VIII-IX), in accordo con i Comuni interessati, per quanto riguarda la localizzazione e il cofinanziamento degli interventi.

- La progettazione e direzione lavori di interventi di ripristino di alloggi vuoti alla data del sisma 2012, da destinare con priorità a cittadini terremotati, finanziati con fondi derivanti da economie di programmi regionali di ripristino alloggi, secondo le disposizioni della DGR 1571/2014 (importo programma € 467.000,00).

- Studi e analisi propedeutiche alla riqualificazione edilizia ed energetica del complesso edilizio di V.le Magenta, in comune di Reggio Emilia.

Inoltre, contestualmente all'esecuzione dei lavori di riparazione dei danni conseguenti al sisma 2012, sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria nei seguenti edifici:

Reggio Emilia Via Piccinini 5-5/1-5/2 - rifacimento di parte della copertura (civ. 5/1), distrutta a seguito di incendio e manutenzione straordinaria dell'edificio (impianti elettrici parti comuni, risanamento cantine, impermeabilizzazione della copertura)

Reggio Emilia Via Piccinini 5/5-5/6 via Dall'Aglio 8/1-8/2 – manutenzione della copertura, impianti elettrici nelle parti comuni e isolamento del sottotetto;

INTERVENTI DI RIPRISTINO DANNI CONSEGUENTI AL SISMA DEL MAGGIO 2012

A seguito del sisma che ha colpito nel maggio 2012 anche il territorio di alcuni comuni emiliani, la Regione Emilia Romagna ha emesso ordinanze per il ripristino dei danni subiti dal patrimonio edilizio di proprietà pubblica e privata.
L'ordinanza n. 49 del 2 ottobre 2012, ha destinato contributi al ripristino dei danni subiti dal patrimonio ERP di Comuni ed ACER, finanziando interventi negli edifici che nella

classificazione del danno hanno avuto esito B o C, nei comuni di Reggiolo, Correggio, e Guastalla.

Successivamente, a seguito di segnalazioni di ACER, l'ordinanza n. 24 del 01/03/2013, ha introdotto modifiche all'Ord. n. 49/2012, inserendo tra i comuni beneficiari del contributo anche il comune di Reggio Emilia, con due edifici nel q.re Gardenia e il complesso di V.le Magenta 18-20.

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	182.940,64
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	414.023,55
REGGIO EMILIA	Viale Magenta 18/1-2-3-4-5; 20	COMUNE/privati	70.000,00
Totale Esiti B-C			**1.737.360,00**

Con la medesima ordinanza, ulteriori risorse furono destinate alla riparazione di tre edifici inagibili nei comuni di Reggiolo e San Martino in Rio, per un importo di € 594.360,00.

Successivamente, con l'ordinanza n. 119 del 11.10.2013 la Regione stabiliva, fra l'altro, le modalità di attuazione degli interventi di riparazione e ripristino nei condomini a proprietà mista pubblico-privata, modalità che interessano i condomini "Gardenia" "Camelia" e "Magenta" del comune di Reggio Emilia, destinando ulteriori risorse agli interventi negli edifici inagibili di Reggiolo e San Martino in Rio (V. tabella contributi Esiti E).

La stessa ordinanza n. 24/2013, ha assegnato contributi per la riparazione/ricostruzione di edifici classificati con esito E del danno e dichiarati inagibili, contributi successivamente integrati dall'ord. 119/2013, a seguito di più precise valutazioni del danno:

Tabella Contributi Esiti E (Ord. N. 24/2013 e 119/2013)

Comune	Indirizzo	N. alloggi	Contributo pubblico totale Ord. 24/2013 e 119/2013
REGGIOLO	Via XXIV Maggio	6 (*)	402.000,00
S.MARTINO IN RIO	Piazza Tassoni 1-2	5	871.000,00
TOTALE			**1.273.000,00**

(*) di cui 3 privati

Con decreto del commissario delegato n. 259 del 16 aprile 2013, pubblicato il 23.4.2013, venivano 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.

La Regione, inoltre, con l'ordinanza n.77 del 3 luglio 2013, metteva a disposizione risorse per l'esecuzione di opere provvisionali di messa in sicurezza di fabbricati ERP di ACER o dei Comuni, finanziando 40 interventi per un programma complessivo di 1.247.482,72 come sotto riportato:

Codice Inter.	Comune	Via	Importo Programma
09122	CORREGGIO	Ardione 2/A	6.016,21
09123	CORREGGIO	Campisio 2/A	3.600,28
09124	FABBRICO	Moro 108 - 110	96.112,84
09125	GUALTIERI	Pieve 87	22.556,32
09126	GUASTALLA	Catellani 1	42.682,30
09127	GUASTALLA	Catellani 3	38.616,34
09128	GUASTALLA	Catellani 5	30.635,53
09129	GUASTALLA	Catellani 7	32.994,44
09130	GUASTALLA	Dalla Chiesa 2 - 4 - 6	5.147,83
09131	GUASTALLA	Dalla Chiesa 8	47.854,98
09132	LUZZARA	Soragna 17 - 19 - 21 - 23	43.863,47
09133	LUZZARA	Terracini 4 - 6	49.816,75
09134	NOVELLARA	Strada S. Bernardino 39 - 41	2.084,33
09135	NOVELLARA	Provinciale Nord 44	10.053,65
09136	NOVELLARA	Popolo 10	11.129,84
09137	REGGIO EMILIA	Primo Maggio 20	4.913,69
09138	REGGIO EMILIA	Primo Maggio 20 - 22	11.193,33
09139	REGGIO EMILIA	Primo Maggio 22 - 24	11.305,02
09140	REGGIO EMILIA	Primo Maggio 24 - 26	11.193,33
09141	REGGIO EMILIA	Primo Maggio 26	4.913,69
09142	REGGIO EMILIA	Trento Trieste 5 - 5/1 - 5/2	44.555,14
09143	REGGIO EMILIA	Trento Trieste 5/3 - 5/4 - 5/5	20.779,33
09144	REGGIO EMILIA	Piccinini 5/3	18.752,28
09145	REGGIO EMILIA	Zambonini 1	63.799,91
09146	REGGIO EMILIA	Piani 14	79.663,88
09147	REGGIO EMILIA	Monte Grappa 6	52.315,34

09148	REGGIO EMILIA	Vallisneri n.3	7.209,82
09149	REGGIO EMILIA	Piazzale Fiume n.3	28.208,40
09150	REGGIO EMILIA	Maramotti n. 25 - loc. Gavassa	13.116,58
09151	REGGIO EMILIA	L. Ariosto n.19 - 21 -23	112.592,67
09152	REGGIO EMILIA	L. Ariosto n. 25 - 27 - 29	112.592,66
09153	REGGIO EMILIA	Bergonzi nn. 23 e 25	19.562,25
09154	REGGIO EMILIA	Boldini n. 1	11.469,82
09155	REGGIO EMILIA	Dall'Aglio nn. 9 - 11	72.931,04
09156	REGGIO EMILIA	Dall'Aglio n. 10/1 e n. 10/2	12.355,45
09157	REGGIO EMILIA	Dall'Aglio n. 10/3 e n. 10/4	12.355,45
09158	REGGIO EMILIA	Foscato n. 19	49.232,91
09159	REGGIO EMILIA	Cagliari n. 18	16.717,87
09160	REGGIOLO	Dalla Chiesa n.9	9.316,78
09161	RIO SALICETO	Della Libertà n. 3	3.270,97
TOTALE			**1.247.482,72**

Attività conseguenti al sisma

L'attività connessa ai contributi post sisma 2012, nel corso del 2015, ha riguardato:

- la prosecuzione della rendicontazione degli interventi provvisionali di cui all'ordinanza n. 77/2013;
- la conclusione di interventi di riparazione, ripristino e rafforzamento locale di cui all'ordinanza n. 24/2013 (Esiti B-C);
- la gestione delle procedure informatiche (MUDE) per la richiesta dei contributi nei condomini misti danneggiati (Ord. 119/2013) - Condomini Gardenia, Camelia e Magenta in comune di Reggio Emilia;
- i rapporti con i Comuni, la Protezione Civile, la Soprintendenza e la Regione per la gestione delle procedure per il finanziamento, l'esame e l'approvazione dei progetti;
- l'aggiornamento della convenzione con il comune di Reggio Emilia per la progettazione e l'attuazione degli interventi finanziati;
- la gestione delle procedure per gli edifici la cui costruzione risaliva ad oltre 70 anni, ai fini della valutazione da parte della Soprintendenza dell'interesse culturale degli edifici e al loro eventuale vincolo;
- la progettazione degli interventi finanziati, ai fini della conferma dei contributi assegnati, con le specificità del progetto, ove necessario, nei casi soggetti a parere della Soprintendenza o della Commissione regionale congiunta (Servizio Sismico Regionale, Struttura tecnica Commissariale, Direzione Regionale Ministero Beni culturali).

Opere provvisionali – Ord. N. 77/2013

Il programma concluso nel 2014, prevedeva l'esecuzione di interventi di messa in sicurezza di edifici colpiti dal sisma, per un totale di 40 interventi localizzati nei comuni di Correggio, Fabbrico, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Novellara, Reggio Emilia, Reggiolo e Rio Saliceto.

Nel 2015 è proseguito il lavoro di monitoraggio e rendicontazione alla Protezione civile regionale degli interventi realizzati tra la fine del 2013 e l' inizio del 2014, secondo le procedure informatiche on-line, messe a disposizione dalla Regione.

Opere di riparazione e ripristino – Ord. 24/2013 – Esiti B-C

A seguito del sisma che ha colpito nel maggio 2012 anche il territorio di alcuni comuni emiliani, la Regione Emilia Romagna ha emesso ordinanze per il ripristino dei danni subiti dal patrimonio edilizio di proprietà pubblica e privata. L'ordinanza n. 49 del 2 ottobre 2012, ha destinato contributi al ripristino dei danni subiti dal patrimonio ERP di Comuni ed ACER, finanziando interventi negli edifici che nella classificazione del danno hanno avuto esito B o C, nei comuni di Guastalla, Correggio e Reggiolo. Successivamente, a seguito di segnalazioni di ACER, l'ordinanza n. 24 del 01/03/2013, ha introdotto modifiche all'Ord. n. 49/2012, inserendo tra i comuni beneficiari del contributo anche il comune di Reggio Emilia, con due edifici nel q.re Gardenia e il complesso di V.le Magenta 18-20.

Dopo l'ultimazione nel 2013 e 2014 dei primi interventi finanziati dalla ordinanza 24/2013 e localizzati in Guastalla via Costa, Reggiolo Via Respighi 12 e Correggio via Giotto 6-6 A, nel corso del 2015 sono stati ultimati gli interventi di Guastalla – via Fornasari 2-4-6-8 e Reggiolo via Matteotti 12.

Nel 2015 sono stati appaltati i lavori di riparazione e rafforzamento locale dell'edificio di via Caserme 1-3 via Trieste 2, in comune di Guastalla (Consorzio Pegaso), e dell'edificio vincolato di Correggio via Roma 6, (impresa Borgonovi di Toano) interventi che saranno realizzati nel 2016.

Nella seconda metà dell'anno, sono stati avviati gli interventi di riparazione degli edifici in Comune di Reggio Emilia, Via Piccinini 5-5/1-5/2 (appaltato a DUE P srl costruzioni di Modena) Via Piccinini 5/5-5/6-Dall'Aglio 8/1-8/2 (appaltato a UNIECO sc di Reggio Emilia), e appaltato l'intervento sull'edificio Viale Magenta 18/1-2-3-4-5; 20, condomini a proprietà mista pubblico-privata. La conclusione dei lavori è prevista per la prima metà del 2016.

Gli interventi nei condomini misti seguono le procedure di cui all'ordinanza 119/2013, che prevede l'appalto pubblico in caso di edifici a maggioranza pubblica, e l'ordinanza n. 29/2013 per la conferma dei contributi pubblici e privati, da richiedersi mediante l'apposita procedura informatica denominata M.U.D.E.

Rispetto alle previsioni sono slittati al 2016 l' inizio lavori, degli interventi in Guastalla via Caserme 1-3 via Trieste 2, sostanzialmente per la concomitanza di più complesse procedure di gara e in Correggio via Roma 6, per effetto del più lungo iter progettuale, di approvazione e validazione.

Le istanze per la richiesta dei contributi nei condomini misti (MUDE), non semplici ed immediate e non sempre adattabili all'intervento pubblico, hanno inoltre rallentato l'approvazione dei progetti e l'avvio delle procedure di gara.

Lo stato di attuazione degli interventi di cui alle ordinanze sopra richiamate, è il seguente:

Indirizzo	**N. alloggi Pubblici**	**Contributo rimodulato**	**Stato di attuazione 31.12.2015**
CORREGGIO Via Giotto 6 – 6/A	12	210.000,00	ultimato
CORREGGIO Via Roma 6	8	243.840,00	appaltato
GUASTALLA Via Fornasari 2-4	12	80.000,00	ultimato
GUASTALLA Via Fornasari 6-8	12	80.000,00	ultimato
GUASTALLA Via Costa 33-35-37	18	10.000,00	ultimato
GUASTALLA Via Caserme 1-3, via Trieste 2	6	130.000,00	Appaltato
REGGIOLO Via Respighi 12	6	97.000,00	ultimato
REGGIOLO Via Matteotti 12	6	212.880,00	ultimato
REGGIO EMILIA Via Piccinini 5/5-5/6 via Dall'Aglio 8/1-8/2 (cond.Gardenia)	32	414.023,55	In corso
REGGIO EMILIA Via Piccinini 5-5/1-5/2 (cond. Camelia)	13	182.940,64	In corso
REGGIO EMILIA Vl.e Magenta 18/1-18/2-18/3-18/4-18/5-20	35	70.000,00	Appaltato
TOTALE		**1.730.684,19**	

Opere di ricostruzione – Ord. 24/2013 e 119/2013 - Esiti E

San Martino in Rio Piazza Tassoni 1-2

La progettazione degli interventi di ricostruzione degli edifici con esito E (inagibili) è stata avviata nel 2014 per il fabbricato danneggiato in Comune di San Martino in Rio piazza Tassoni 1-2, posseduto in comproprietà tra ACER e Comune. L'edificio, che risale al 1600,

è soggetto alla disposizioni di cui al decreto 42/2008 e s.m.i., in materia di beni architettonici e culturali.

Nel 2015 il progetto preliminare è stato inviato alla Regione e alla Soprintendenza per il relativo parere e si è in attesa di risposta.

Rispetto alle previsioni 2015, si è determinato lo slittamento della presentazione della progettazione preliminare dell'intervento in Comune di San Martino in Rio, conclusa nel maggio 2015, per valutazioni sulla congruità del costo dell'intervento (stima preliminare), ritenuto eccessivo in rapporto alla dimensione dell'intervento.

Reggiolo

Per quanto riguarda l'edificio inagibile di via XXIV Maggio 3, a Reggiolo, il Comune non ha invece affidato ad ACER l'incarico di progettazione e DL dell'intervento.

ATTUAZIONE PROGRAMMA LEGGE 80/2014

Uno degli impegni più importanti per l'anno 2016 è quello di predisporre e dare attuazione ad un piano di riqualificazione energetica del patrimonio Erp in gestione, anche al fine di contenere il costo delle spese accessorie che sono lievitate ulteriormente negli ultimi anni e in molti casi hanno provocato problemi agli utenti che a fronte di canoni contenuti debbono pagare spese condominiali elevate.

Programma L. 80/2014 - Decreto Interministeriale 16 marzo 2015 - DGR 873/2015

Con i fondi programmati dal governo per il finanziamento di opere di ripristino alloggi (interventi di tipo A), riqualificazione energetica e manutenzione straordinaria (interventi di tipo B) è stato predisposto nell'estate scorsa un programma di interventi per concorrere all'assegnazione delle risorse, approvato dalla Regione, poi trasmesso e approvato dal Ministero.

Il provvedimento ministeriale di finanziamento metterà a disposizione dapprima le risorse per gli interventi di tipo A, da realizzarsi entro 60 giorni e, in un secondo momento, quelle per l'attuazione degli interventi di tipo B.

Le risorse saranno messe a disposizione nell'arco temporale di 10 anni.

La regione ha approvato, con DGR n. 2299 del 28/12/2015, il programma regionale relativo agli interventi di tipo A.

Successivamente la regione ha approvato, con DGR n. 299 del 7/3/2016, il programma regionale relativo agli interventi di tipo B, finanziando i primi quattro interventi del programma proposto da ACER, nei Comuni di Guastalla, Reggio Emilia, Correggio e S. Ilario d'Enza. Le risorse necessarie per questi interventi saranno messe a disposizione nelle annualità 2017 e 2018

TABELLA interventi tipo B

N. pro.	Comune proprietario edificio	Localizzaz. dell'edificio	N. alloggi	Tipo interv.	Costo complessivo	Contributo richiesto (€)
1	GUASTALLA	via Catellani civ.1	7	rifacimento c.termica, accorpamento alloggi, superamento barriere architett.	68.000,00	66.466,00
2	REGGIO EMILIA	viale Magenta civ. 18-18/1-18/2-18/4-18/5-20	35	tinteggio, infissi, isolamento cantine, regolazione termica	897.522,64	897.503,00
3	CORREGGIO	via Ardione civ. 2/A	6	cappotto, isolamento solai freddi, serramenti, revisione manto copertura	174.271,50	125.950,00
4	SANT'ILARIO D'ENZA	via Matteotti civ. 16-18	23	tinteggio e sistemazione facciata, serramenti, isolamento sottotetto, revisione copertura	384.117,82	24.240,00
5	SANT'ILARIO D'ENZA	via Matteotti civ. 20-22	21	tinteggio e sistemazione facciata, serramenti, isolamento sottotetto, revisione copertura	383.894,70	24.241,00
6	UNIONE TERRA DI MEZZO CASTELNOVO SOTTO	via Montessori civ. 5	4	serramenti, regolazione, tinteggio e sistemazione facciata	67.405,24	16.993,00
7	CASALGRANDE	via Europa civ. 3	5	sostituzione caldaia	129.400,00	43.483,00
8	RUBIERA	via Allende civ. 6	6	serramenti, regolazione	81.596,26	39.984,00
9	BIBBIANO	via Venturi civ. 16-18-20	18	serramenti, regolazione, cappotto, isolamento solai freddi, installazione caldaie	399.426,20	34.986,00
10	CASTELNOVO MONTI	via Rubertelli civ. 10	6	serramenti, isolamento sottotetto, regolazione	126.700,60	12.495,00
11	UNIONE TERRA DI MEZZO BAGNOLO	via Labriola civ. 65-67	12	centrale termica, regolazione, inserimento canna fumaria	72.160,00	23.991,00
12	RIO SALICETO	via Libertà civ.3	6	tinteggio facciate, regolazione e serramenti	66.800,00	22.491,00
13	REGGIO EMILIA	via Paradisi civ. 6-8-10 e 12-14-16	23	nuove caldaie lettera A	180.000,00	180.000,00
14	REGGIO EMILIA	via don P.Borghi civ. 8-9	16	copertura	82.172,38	80.000,00
15	REGGIO EMILIA	via J. da Mandra civ. 24-26-28-30-32	24	ripristino c.a. e tinteggio facciate	100.884,14	100.000,00
16	MONTECCHIO EMILIA	via al Forte civ. 3	6	copertura	20.000,00	18.493,00
17	SCANDIANO	via Matteotti civ. 43-45-47-49-51-53	28	revisione copertura, ripristino c.a.	266.579,26	27.989,00
18	GUASTALLA	via della Chiesa civ. 2-4-6	22	quadri ascensori	20.000,00	20.000,00
19	NOVELLARA	via Nenni civ. 5-7	12	sostituzione contabilizzatori	32.092,00	32.081,00
20	NOVELLARA	via I Maggio civ. 14	5	serramenti	83.117,07	15.400,00
21	UNIONE TERRA DI MEZZO CADELBOSCO DI SOPRA	via Prampolini civ. 14 -16	8	sistemazione autorimesse, infissi cantine, revisione copertura civ.14	45.029,79	13.994,00
22	CASTELLARANO	via Puccini civ. 31-33-35	12	sistemi oscuranti	7.997,24	7.997,00
23	QUATTRO CASTELLA	via Pellico civ. 3/1	8	adeguamento impianti parti comuni	7.748,19	3.499,00
24	BORETTO	via per Poviglio 36-38-40	12	sistemazione facciata, regolazione	68.732,12	27.489,00
25	BRESCELLO	via Chiesa civ.11	6	serramenti, regolazione, sistemazione facciata	160.800,00	26.490,00
26	GUALTIERI	via Di Vittorio civ. 2 - 4	10	serramenti	93.515,60	38.485,00
27	CAMPAGNOLA EMILIA	via Marconi civ. 8	5	serramenti e copertura	95.368,27	6.497,00
28	FABBRICO	via Melato civ. 6/A - 6/B	3	serramenti e tinteggio facciate	46.368,76	39.984,00
29	LUZZARA	via Terracini civ. 2	10	copertura e tinteggio facciate	82.539,00	27.989,00
30	REGGIOLO	via Respighi civ.12	6	serramenti	56.329,36	2.999,00
31	ROLO	via Volta civ.51-53	10	serramenti scale	13.800,16	9.496,00
32	SAN MARTINO IN RIO	piazza dall'Acqua civ. 2	12	serramenti	96.304.57	15.994,00
TOTALE CONTRIBUTI RICHIESTI					**4.314.368,30**	**2.027.699,00**

E' stato inoltre formulato un programma di riserva da finanziarsi con le eventuali economie o contributi non utilizzati a seguito di rinunce o mancato avvio di altri interventi.

N. pro.	Comune proprietario edificio	Soggetto gestore intervento	Localizzaz. dell'edificio	N. alloggi	Tipo interv.	Contributo richiesto (€)
1	REGGIO EMILIA	ACER Reggio Emilia	Comparto Canalina Motti	160	sostituzione delle caldaie con canna fumaria esterna, sostituzione dei serramenti, installazione di valvole termostatiche	3.373.756,00
2	GUASTALLA	ACER Reggio Emilia	Via Pieve civ. 20	6	sostituzione dei serramenti	40.000,00
3	GUASTALLA	ACER Reggio Emilia	Via Trieste civ. 4	7	sostituzione dei serramenti.	39.000,00
TOTALE CONTRIBUTI RICHIESTI						**3.452.756,00**

MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO GESTITO E RIPRISTINO ALLOGGI

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 2015, pertanto, è proseguita l'attività di manutenzione del patrimonio ERP/ERS gestito da ACER, ulteriormente aumentato come numero di alloggi e di fabbricati, a seguito del suo trasferimento ai Comuni (legge 8.8.2001 n. 24), sulla base delle apposite convenzioni stipulate 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 e delle soluzioni tecnologiche in virtù degli aggiornamenti alle normative vigenti in materia di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture e di risparmio energetico

Manutenzione straordinaria programmata del patrimonio edilizio gestito

ACER aggiorna costantemente la situazione manutentiva del patrimonio edilizio gestito, raccogliendo informazioni utili alla valutazione del fabbisogno ed 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.

Proseguimento Programma regionale di recupero degli alloggi sfitti denominato "Nessun Alloggio Pubblico Sfitto" – NAPS 2

La Regione Emilia Romagna, con Delibera di Giunta n. 1358 del 20 settembre 2010 pubblicata nel Bollettino Ufficiale Telematico n. 127 del 1° ottobre 2010, a seguito della citata deliberazione assembleare n. 8/10, ha approvato l'elenco degli interventi a cui è stato assegnato il finanziamento che, per il Comune di Reggio Emilia, corrisponde a circa 45 alloggi.

Questo si è concluso nel secondo semestre del 2012. Essendoci state delle economie sui lavori, nel 2015 si è concluso l'intero programma con il ripristino degli ultimi 10 alloggi di

riserva, utilizzando i risparmi generati dal programma originale. In totale quindi sono stati ripristinati 55 alloggi.

Programma "Recupero alloggi ERP sfitti nei comuni colpiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012"

Nel 2015 è terminato il programma regionale di recupero alloggi ERP sfitti nei comuni colpiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 previsto dalla DAL n. 174 del 16 luglio 2014 (approvazione DGR n. 898 del 23 giugno 2014). Il finanziamento ha riguardato i seguenti comuni dell'area del cratere, ovvero dei distretti di Guastalla e Correggio.

COMUNE	N. ALLOGGI	IMPORTO FINANZIATO
Boretto	3	€ 50.000,00
Campagnola Emilia	2	€ 30.000,00
Correggio	7	€ 72.000,00
Gualtieri	6	€ 90.000,00
Guastalla	6	€ 80.000,00
Luzzara	5	€ 85.000,00
Rolo	2	€ 30.000,00
San Martino in Rio	2	€ 30.000,00
TOTALE	**33**	**€ 467.000,00**

Pertanto tutti i trentatré gli alloggi sono stati ripristinati e messi a disposizione per nuove locazioni.

Piano straordinario Comune di Bibbiano per razionalizzazione patrimonio ERP

Nel corso del 2015 è terminato il piano di ripristino che il Comune di Bibbiano ha deliberato, nel corso del 2014, al fine di razionalizzare il patrimonio ERP in rapporto tra nucleo famigliare/superficie alloggio. Per raggiungere l'obiettivo si è proceduto al ripristino di 16 alloggi, di cui 9 inizialmente vuoti ed i restanti 7 resi disponibili in virtù degli spostamenti concordati. L'investimento complessivo è stato di € 257.617,02.

Piano straordinario Comune di Correggio

Il Comune di Correggio ha approvato il Piano Straordinario per la ristrutturazione di 17 alloggi vuoti ERP di proprietà comunale ed un investimento complessivo di € 151.000. Nel 2015 sono stati ripristinati e comunicati disponibili per nuove assegnazioni un totale di 9 alloggi per una spesa complessiva di € 31.231,43. Il suddetto programma verrà terminato nel 2016.

Riepilogo annuale dati finali per attività di manutenzione

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 2015 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)
2015	3030	1515	9
2014	2768	1674	8
2013	3027	1429	9

La differenza tra numero di richieste ed interventi effettuati è generata da una varia casistica di richieste che non generano un lavoro, come ad esempio opere a carico utenza, lavori in garanzia da parte dell'impresa esecutrice, solleciti e lavori richiesti già eseguiti, ecc.

Numero ripristini e costo medio ad alloggio

L'attività di ripristino degli alloggi gestiti per il patrimonio ERP/ERS 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 2015 i ripristini eseguiti, sia utilizzando i budget da convenzione sia proseguendo i piani finanziati da altri enti, tra cui l'ACER stessa, sono risultati 174 ed il costo medio dei lavori di ripristino è stato pari ad € 5.832,00 ad alloggio Iva compresa.

ANNO	N. ALLOGGI RIPRISTINATI	COSTO MEDIO AD ALLOGGIO (IVA COMPRESA)
2015	174	€ 5.832
2014	226	€ 8.327
2013	176	€ 6.772

Costi sostenuti per interventi manutentivi

Nel 2015, per l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ripristino alloggi sul patrimonio ERP/ERS gestito da ACER Reggio Emilia in tutto il territorio

provinciale, è stata spesa in totale la somma di € 1.783.670,37. L'importo è comprensivo sia delle risorse messe a disposizione dai comuni proprietari – i cosiddetti budget comunali – sia delle risorse provenienti da programmi straordinari finanziati da enti superiori quali Regione o Stato oppure dai Piani straordinari approvati tra Comuni ed ACER Reggio Emilia.

ANNO	COSTO PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE DA BUDGET COMUNALI	COSTO PER INTERVENTI DA PROGRAMMI STRAORDINARI	COSTO TOTALE PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE
2015	€ 1.492.103,40	€ 291.566,97	€ 1.783.670,37
2014	€ 1.192.949.65	€ 3.138.999,37	€ 4.331.949,02
2013	€ 1.604.863,63	€ 424.573,88	€ 2.029.437,51

Stato manutentivo complessivo del patrimonio

Nonostante la piena consapevolezza che tante siano ancora le opere da finanziare e da realizzare, e che le risorse disponibili siano sempre meno, l'anno 2015 può definirsi positivo in ottica manutentiva. Grazie ai finanziamenti statali e regionali ed anche agli sforzi economici sia dei comuni sia di ACER Reggio Emilia – in quanto le risorse necessarie su alcuni piani straordinari sono state anticipate dall'ente gestore – in generale il patrimonio gestito può essere considerato stabile nella tenuta manutentiva in virtù degli interventi realizzati nelle parti comuni e nel ripristino degli alloggi vuoti.

Patrimonio ACER Reggio Emilia – Fabbrico e Boretto

Nel 2015 sono terminati i lavori di riqualificazione complessiva dei fabbricati di proprietà ACER Reggio Emilia siti rispettivamente a Fabbrico in Via Contarelli 29 ed a Boretto in Via IV Novembre 22. Pertanto sono stati riassegnati complessivamente 8 alloggi, 4 per ciascun fabbricato. L'investimento complessivo, distribuito sulle annualità 2013 2014 e 2015, è di seguito riportato:

IMMOBILE	FINANZIAMENTI PER RIPRISTINO ALLOGGI	COFINANZIAMENTO ACER REGGIO EMILIA	TOTALE INTERVENTO
Fabbrico Via Contarelli 29	€ 190.551,16	€ 168.490,91	€ 359.042,07
Boretto Via IV Novembre 22	€ 258.445,34	€ 244.946,75	€ 503.392,09
TOTALE	**€ 448.996,50**	**€ 413.437,66**	**€ 862.434,16**

SERVIZIO ENERGIA IMPIANTI, EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI, RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ACER in continuità con lo spirito degli anni precedenti, ha svolto anche per il 2015 un ruolo di primaria importanza nel settore dell'efficienza energetica, delle energie alternative e del risparmio energetico. L'Azienda nel corso di tutti gli anni vissuti da protagonista, ha consolidato le conoscenze, le tecniche e le tecnologie per assistere il cittadino, l'Ente o l'impresa specializzandosi negli interventi di riqualificazione energetica, di studi e progetti nel settore della cogenerazione, del solare fotovoltaico e termico. L'attività generale svolta in campo energetico ed impiantistico nel corso del 2015 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;
- è proseguita la 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.

Riqualificazione energetica degli edifici

Nel corso del 2015 è proseguita l'attività di progettazione di interventi di riqualificazione energetica in vari Comuni della Provincia.

Domotica applicata agli edifici

Nel 2015 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 2015 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.

Attività di prestazione energetica degli edifici.

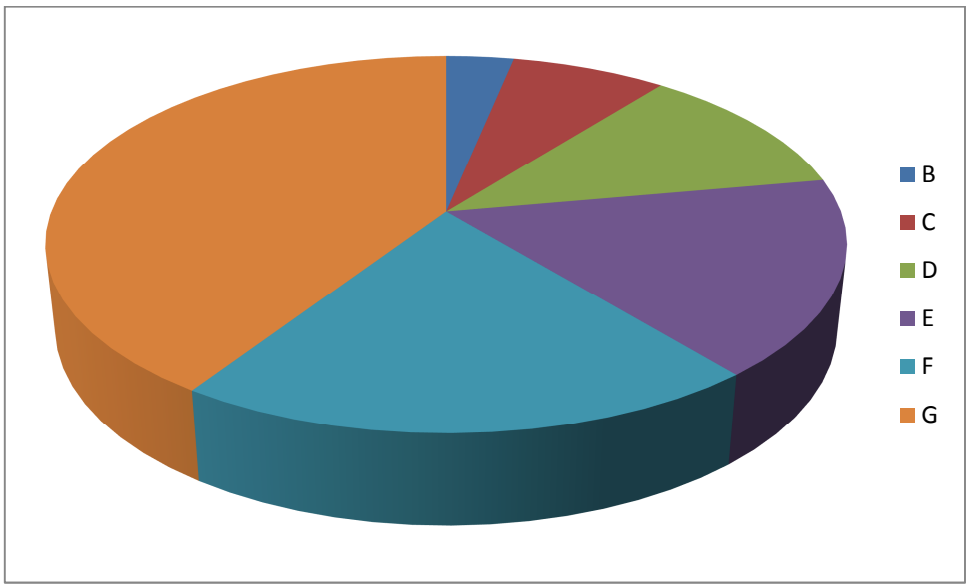
Nel corso del 2015 sono stati effettuate 329 certificazioni energetiche suddivise tra nuove assegnazioni in edifici comunali gestiti da Acer, nonché certificazioni per la locazione di alloggi affidate all'agenzia dell'affitto o per chi ne facesse richiesta.

Il numero delle certificazioni effettuate, sommate a quelle degli scorsi anni, hanno permesso di modellare poco meno del 20% circa di tutto il patrimonio gestito. Ciò ha consentito di tracciare alcune statiche sul patrimonio dei comuni.

Di seguito le percentuali delle classi energetiche rilevate:

B	3%
C	7%
D	12%
E	17%
F	20%
G	41%

Rappresentazione grafica delle classe energetiche del patrimonio pubblico certificato



Questi dati continuamente aggiornati e monitorati dai tecnici dimostrano la necessità di una azione di riqualificazione del patrimonio gestito.

Progetto ABC energia

Dopo 5 anni si è concluso il progetto ABC Energia coordinato da Provincia e Acer il quale ha permesso di risparmiare 570 tonnellate di petrolio l'anno.
Il progetto ha riguardato interventi di riqualificazione energetica, di illuminazione pubblica, di installazione di impianti fotovoltaici, di allacciamenti alla rete di teleriscaldamento in scuole, residenze per anziani, palestre, municipi ed edifici pubblici. Il costo degli interventi è stato di 6,8 milioni di euro, di cui 555mila finanziati dalla Regione Emilia-Romagna, ed ha riguardato i territori di otto comuni reggiani: Campegine, Cavriago, Sant'Ilario d'Enza, Toano, Vetto, Villa Minozzo, Castelnovo ne' Monti e Quattro Castella.

Il progetto ha unito tre importanti fattori: la riqualificazione del patrimonio pubblico, il tema delle energie rinnovabili e la riduzione del consumo di energia. L'iniziativa è partita nel 2011 con lo scopo di promuovere azioni di sistema per il risparmio e l'efficienza energetica, in cui la Provincia ed Acer hanno svolto un ruolo di raccordo tra i Comuni con lo scopo di realizzare un forte impatto economico e ambientale. Gli interventi effettuati infatti stanno producendo un risparmio annuo complessivo di circa 570 tonnellate equivalenti di petrolio (Tep), con il conseguente beneficio di ridurre notevolmente le emissioni inquinanti di cui gli edifici sono i principali produttori. Il territorio che ha richiesto il maggior numero di spesa è stato quello che comprende il Comune di Reggio Emilia, Castelnovo Monti, Montecchio Emilia e Correggio, con un totale di 3.831.008 euro investiti di cui 191.550,40 finanziati dalla Regione e con 296,55 Tep annue risparmiate. Secondo per finanziamenti il Comune di Cavriago, con 781.743,37 euro spesi, di cui 117.261,51 dalla Regione e con 50,33 Tep annue risparmiate. Anche in questo caso le maggiori beneficiarie sono state le scuole con la costruzione di una microrete di teleriscaldamento con l'inserimento di un cogeneratore al servizio del polo scolastico, della palestra, del municipio e dell'illuminazione pubblica. Importanti anche gli investimenti a Quattro Castella, con un contributo di 590mila euro di cui 88.500 dalla Regione, con un risultato finale di 59,85 Tep risparmiate l'anno.

Attività di Direzione Lavori di riqualificazioni energetiche:

Gli interventi importanti conclusi nel 2015 sono: 3 installazioni di impianti di cogenerazione e 2 riqualificazioni di una centrali termiche. Gli impianti di cogenerazione sono stati installati presso la casa protetta di Cavriago, presso un edificio del comune di Reggio Emilia denominato Jerry Masslo e presso l'ASP progetto persona di Luzzara. Nella Casa Protetta di Cavriago e presso l'Asp di Luzzara l'intervento ha previsto l'installazione di un impianto di cogenerazione a supporto delle caldaie esistenti. Nel fabbricato Jerry Masslo ha previsto invece, oltre all'installazione dell'impianto di cogenerazione, anche l'installazione di una caldaia a condensazione e un sistema di misurazione dei consumi all'interno degli alloggi.

Le riqualificazioni di centrali termiche hanno riguardato un edificio di proprietà del Comune di Reggio Emilia e gestito da Acer situato in Via Caleri e un edificio situato in via Don Minzoni 6 a Novellara.

Il primo intervento ha riguardato l'installazione, in luogo della caldaiette singole esistenti, di moduli satellite dalle elevate prestazioni e di semplice funzionamento collegate ad una

coppia di generatori termici a condensazione e ad un impianto solate termico. La soluzione di ricorrere a tali sottostazioni, ha consentito l'utilizzo di un sistema di distribuzione con solo i due tubi del riscaldamento (mandata-ritorno) eliminando la necessità dei due tubi per ACS (mandata-ricircolo) e utilizzando per l'acqua fredda sanitaria la tubazione esistente in ogni singolo alloggio. All'interno dei moduli satellite sono inseriti dei contacalorie ad ultrasuoni.
L'intervento nella centrale termica del fabbricato posto a novella ha riguardato lo smantellamento della centrale termica con la successiva installazione di una caldaia a condensazione ad elevate prestazioni, ciò comporterà per gli inquilini un notevole beneficio in termini di risparmio energetico.

Abitazioni intelligenti: ACER e Schneider Electric per l'efficienza energetica

ACER Reggio Emilia e Schneider Electric hanno avviato una sperimentazione in linea con quanto definito dal decreto legislativo 102 circa l'obbligo della contabilizzazione e della termoregolazione negli edifici con riscaldamento centralizzato.
L'idea nasce da rendere tale obbligo di legge non come una mera azione di adeguamento normativo imposto, ma in una opportunità per offrire all'utenza e di riflesso ai gestori e i proprietari dell'immobile, non solo un cospicuo risparmio energetico ma una ottimale gestione e controllo dei consumi. Il progetto riguarda l'aggiornamento dell'impianto di termoregolazione all'interno di un condominio di edilizia popolare gestito da ACER, composto da 6 appartamenti singoli, in cui Schneider Electric ha provveduto ad installare un sistema wireless composto da valvole termostatiche digitali su ciascun radiatore, smart plug per il controllo e la misurazione di due carichi elettrici, e un pulsante all'ingresso dell'appartamento che consente la selezione di due scenari principali, "entro in casa" ed "esco di casa", che definiscono un livello di comfort e uno di risparmio energetico.
"La riduzione dei costi dell'abitare risponde alle necessità delle famiglie che oggi hanno difficoltà a sostenere in particolare i costi delle bollette energetiche. Dalla sperimentazione di queste nuove tecnologie attendiamo risparmi variabili tra il 10% e il 20% che rappresentano un sicuro vantaggio rapportato al costo di investimento iniziale.

Acer Reggio Emilia partner di Andil nel progetto europeo HeroTile "Una tegola innovativa per migliorare il risparmio energetico degli edifici"

Acer Reggio Emilia è partner di Andil Assolaterizi (associazione nazionale dei produttori di laterizio aderente a Confindustria) nel progetto europeo di ricerca "Life HeroTile", destinata nei prossimi anni a rivoluzionare il sistema tetto.

Il progetto, presentato nell'ambito del SAIE Bologna, a cui partecipano anche l'Università degli Studi di Ferrara, Braas Monier, Industrie Cotto Possagno e Terreal San Marco, coinvolge oltre all'Italia anche Francia, Germania, Spagna e Israele. La ricerca ha l'obiettivo di migliorare il comportamento energetico degli edifici attraverso una maggiore ventilazione sottotegola. Nell'area mediterranea, infatti, le radiazioni solari nella stagione estiva possono provocare un surriscaldamento dell'involucro degli edifici (tetto e pareti), e conseguentemente degli ambienti interni, inducendo troppo spesso il ricorso ai condizionatori. Pareti e tetti ventilati sono ottimi sistemi passivi per limitare l'effetto surriscaldamento soprattutto nelle aree geografiche a clima caldo, come la nostra. La nuova tegola avrà una maggiore permeabilità all'aria e permetterà un migliore rendimento energetico degli edifici grazie alla dissipazione della radiazione solare tramite la ventilazione sottotegola. Il lavoro di ricerca permetterà, inoltre, di realizzare un software pratico e semplificato gratuito, rivolto in particolare a architetti e tecnici, in grado di prevedere l'effetto sul rendimento energetico di un edificio, in base alla configurazione del tetto con le nuove tegole. Avviato nell'agosto 2015, il progetto Life HeroTile avrà una durata di 3 anni, si inserisce nell'ambito del Programma Life (LIFE14CCA/IT/000939) ed è sostenuto da un finanziamento europeo di 1,5 milioni di euro. Acer Reggio Emilia sarà parte attiva della sperimentazione della tegola innovativa mettendo a disposizione uno degli edifici in gestione nella nostra provincia.

Impianti fotovoltaici

ACER gestisce dal 2007 i 4 impianti fotovoltaici realizzati, in particolare:

- impianto denominato "SEDE ACER" installato presso la sede dell'Azienda;
- impianto denominato "CASA PROTETTA CAVRIAGO" installato nel comune di Cavriago presso una struttura a servizio degli anziani in via Aspromonte 2;
- impianto denominato "F.LLI CERVI" installato presso il comune di Castelnovo né Monti in via F.lli Cervi nella copertura di una scuola elementare;
- impianto denominato "FELINA" installato nel comune di Castelnovo né Monti il Loc. Felina presso una palestra di una scuola media inferiore.

Nella tabella seguente, sono riportati i dati di gestione relativi a tutto il 2015.

	SEDE ACER	COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI	COMUNE DI CAVRIAGO	LOCALITA' DI FELINA	TOTALE
Energia prodotta (kWh)	24.466	9.579	19.091	24.123	77.259
Energia primaria risparmiata [kWh]	61.165	23.948	47.728	60.308	193.149
Barili petrolio risparmiati	39	15	30	38	122
Tonnellate CO2 non immesse	17	7	13	17	54
Alberi non abbattuti	64	25	50	63	202

SICUREZZA AZIENDALE

Le attività del 2015 che hanno riguardato la sicurezza sono state:

Al fine di permettere la manutenzione in condizioni di sicurezza al personale esterno, l'azienda ha provveduto alla predisposizione di parapetti in copertura, uno tutt'attorno il perimetro dello stabilimento e uno in prossimità del lucernaio del vano scala. Nel corso dell'anno, sono state effettuate le manutenzione dei presidi antincendio presenti in azienda e la revisione delle uscite d'emergenza e delle porte tagliafuoco. Si è avuto modo di effettuare un incontro informativo con il personale addetto antincendio e primo soccorso, relativo alle procedure d'emergenza presenti all'interno del Piano d'Emergenza Interno. Esposizione da parte del RSPP della tabella "Assegnazione degli incarichi" riportato all'interno del documento, e successivamente è stata effettuata la prova di evacuazione dei luoghi di lavoro, da parte di tutto il personale presente.

E' stata potenziata la segnaletica di sicurezza nelle varie zone della sede (presenza di quadro elettrico, lucernario non calpestabile). Sono state effettuate le visite mediche periodiche previste e l'aggiornamento delle liste dei dipendenti esposti al rischio di videoterminale mediante la compilazione di un'apposita autodichiarazione e firmata dal proprio dirigente. Sono state effettuate le verifiche e sostituzione dei farmaci scaduti presenti all'interno delle cassette di primo soccorso e dei pacchetti di medicazione posizionati all'interno dell'autovetture aziendali;

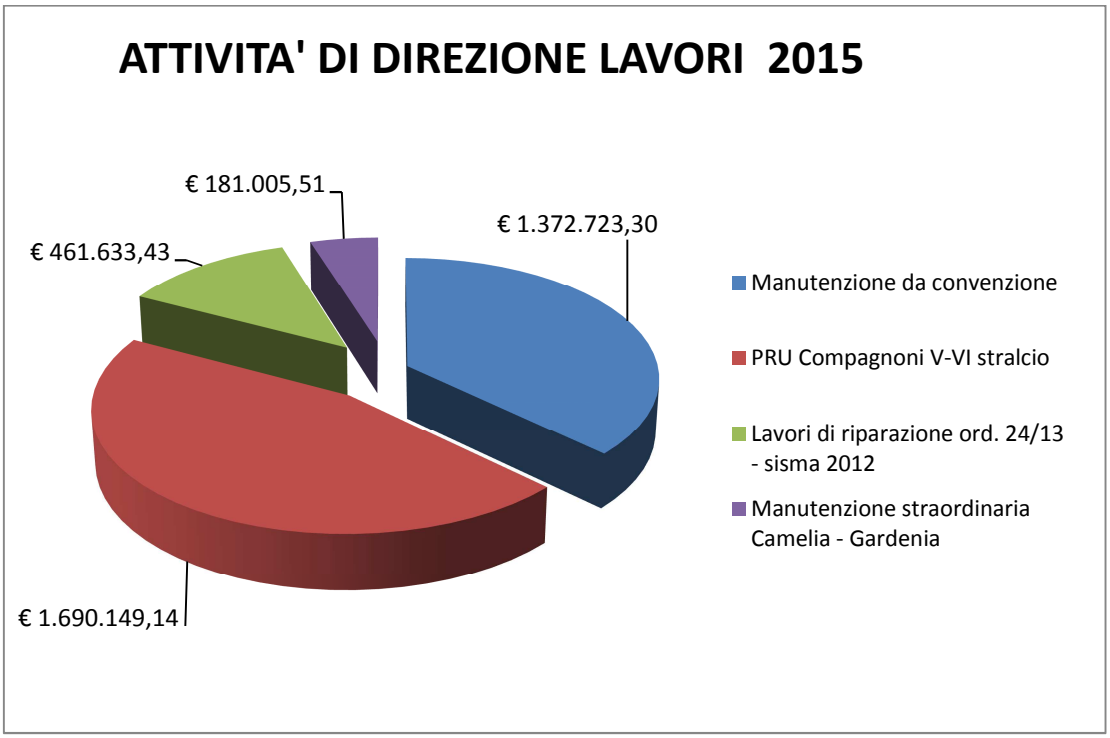
RIEPILOGO ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI 2015

a) Tabella delle progettazioni in corso o effettuate nel 2015, riferite all'importo dei lavori

PROGETTAZIONI	IMPORTO LAVORI
LUZZARA ASP via Avanzi	€ 3.100.000,00
San Martino in Rio	€ 635.000,00
Manutenzione straordinaria economie L.457/78	€ 500.000,00
Opere di riparazione Ord. 24/2013 sisma 2012	€ 200.000,00
TOTALE PROGETTAZIONE	**€ 4.435.000,00**

b) Tabella delle direzioni lavori in corso nel 2015 riferite all'importo dei lavori:

DIREZIONE LAVORI	IMPORTO LAVORI 2015
Manutenzione da convenzione	€ 1.372.723,30
PRU Compagnoni V-VI stralcio	€ 1.690.149,14
Lavori di riparazione Ord. 24/13 - sisma 2012	€ 461.633,43
Manutenzione straordinaria Camelia - Gardenia	€ 181.005,51
TOTALE ATTIVITA' ANNO 2015	**€ 3.705.511,38**



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.

Come dimostrato dalla tabella che segue, in cui viene presentato il confronto con gli anni 2013 e 2014, si può notare che nonostante l'attività sia in una fase di progressiva riduzione, avviandosi verso la conclusione, non vengono assegnati piani nuovi dal 2011, nell'anno 2015 si è riscontrato, diversamente da quanto considerato nel bilancio di previsione, un leggero segnale di risveglio degli interventi edilizi e quindi delle funzionalità e dei collaudi conseguenti.

	CONS 2013	**CONS 2014**	**CONS 2015**
Piani assegnati	63	63	63
Importo complessivo dei piani	€ 52.495.367,94	€ 52.495.367,94	€ 52.495.367,94
Sopralluoghi effettuati	40	28	21
Nuovi piani assegnati	0	0	0
Collaudi parziali/Funzionalità	2	1	2
Collaudi finali	3	0	2

Come dimostrato dalla tabella che segue, in cui viene presentato il confronto con gli anni 2013 e 2014, si può notare che nonostante l'attività sia in una fase di progressiva riduzione, avviandosi verso la conclusione, non vengono assegnati piani nuovi dal 2011, nell'anno 2015 si è riscontrato, diversamente da quanto considerato nel bilancio di previsione, un leggero segnale di risveglio degli interventi edilizi e quindi delle funzionalità e dei collaudi conseguenti.

COMPETENZE TECNICHE

Nel 2015 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 € 201.337,04 al netto dell'IVA, così distinte:

Compensi per interventi costruttivi	103.162,04
Compensi per interventi di manutenzione straordinaria	52.492,26
Compensi per collaudi ed urbanizzazioni	20.167,27
Compensi per riqualificazione energetica	25.515,47
TOTALE	**201.337,04**

Si riporta il dettaglio degli interventi interessati:

COMPENSI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI E RECUPERI	
Programma di Riqualificazione urbana Compagnoni-Fenulli 5° e 6° stralcio – interventi A3+B - Comune di Reggio Emilia	45.000,00
Programma di Riqualificazione urbana Compagnoni-Fenulli 2°, 3° e 4° stralcio – supporto per aggiornamento progettazione - Comune di Reggio Emilia	6.000,00
Sisma 2012 – interventi B-C – Ord. 24/2013	42.162,04
Sisma 2012 – interventi E – Ord. 24/2013 e 119/2013	10.000,00
TOTALE	**103.162,04**

COMPENSI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
Manutenzione straordinaria vari Comuni (economie 457/78)	29.051,07
Recupero alloggi Erp sfitti nei comuni colpiti dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 (DGR 1571/2014 importo programma € 467.000,00)	12.000,00
Ripristino alloggi da convenzione – vari comuni -	8.917,48
Piano straordinario – Via Volta 1 – Comune di Rolo	2.088,48
Piano straordinario – Via D. Branchetti 1-2–Comune Rio Saliceto	435,23
TOTALE	**52.492,26**

COMPENSI PER COLLAUDI E URBANIZZAZIONI	
Collaudi e urbanizzazioni – Reggio Emilia	18.317,27
Collaudo Statico fabbricato a 28 alloggi e centro civico per anziani – Via Porro-Barabaschi-IV Novembre- Ariosto Comune di Fidenza PR	1.850,00
TOTALE	**20.167,27**

COMPENSI PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	
Riqualificazione energetica ASP Luzzara Via Filippini	7.908,78
Reggio Emilia – Via Caleri – impianto centralizzato	8.000,00
Cavriago cogeneratore casa di riposo in via Aspromonte	5.000,00
Certificazioni energetiche per agenzia dell'affitto di ACER RE	901,69
Componente commissione di gara per ACER Modena	3.705,00
TOTALE	**25.515,47**

Si riporta il raffronto con il preventivo 2015 e il consuntivo 2014

Tipo compensi	CONS 2014	PREV 2015	CONS 2015
Compensi per interv. costruttivi	158.756,78	191.066,51	103.162,04
Compensi per interv. man. straord.	21.970,69	106.000,00	52.492,26
Collaudi urbanizzazioni	5.015,84	5.000,00	20.167,27
Compensi per riqualific. energetiche	32.069,38	34.289,78	25.515,47
Compensi per altri interventi	34.591,02		
Compensi per certificazioni energetiche	7.818,56		
Compensi per incarichi da formalizzare (ASP Luzzara)		40.000,00	
TOTALE	**260.222,27**	**376.356,29**	**201.337,04**

Rispetto al bilancio di previsione 2015, in cui era stimata un'entrata di € **376.356,29**, 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.

In particolare si evidenzia:

- lo slittamento delle progettazioni di cui agli esiti E dell'Ord. 24/2013 (San Martino in Rio) e dell'ordinanza n. 120/2013 (Luzzara) in attuazione del programma per il ripristino delle opere pubbliche e dei beni culturali danneggiati;
- la non assegnazione ad ACER dell'incarico di progettazione dell'intervento di ricostruzione di un edificio inagibile in comune di Reggiolo;
- la sospensione dell'intervento privato 16 alloggi ERS PRU Compagnoni lotto B da parte dell'impresa LCC costruzioni;
- lo slittamento delle progettazioni e DL del programma di utilizzo delle economie dei programmi già realizzati di cui alle L. 457/78/ e 179/92;
- lo slittamento lavori ed economie sul programma di interventi per il recupero alloggi Erp sfitti nei comuni colpiti dal sisma 2012 (DGR 1571/2014);
- slittamento di programma di ripristino finanziato dall'indennizzo assicurativo, in attesa della conclusione della rendicontazione deli costi degli interventi di realizzati nei comuni di Boretto e Fabbrico.

Queste situazioni hanno contribuito alla riduzione delle competenze tecniche riconducibili agli interventi stessi.

SPESE PER INCARICHI TECNICI

Le spese tecniche sostenute nel 2015 hanno riguardato le attività professionali principalmente per incarichi di supporto, collaborazione alla progettazione e incarichi professionali sia per l'Area Tecnica che per l'Ufficio Energia, indagini e saggi stratigrafici. Sono inoltre state effettuate spese per la sicurezza aziendale

Si riporta la tabella di sintesi delle voci di costo:

COSTI	CONS 2014	PREV 2015	CONS 2015
Incarichi esterni professionali tecnici	79.050,64	50.000,00	27.615,20
Spese per procedimenti legali	5.789,73	7.000,00	2.386,35
Altre spese tecniche	6.029,00	3.000,00	1.406.82
Spese per riproduzione disegni	24,05	100,00	6,50
Spese per la sicurezza aziendale	3.883,14	2.000,00	2.772,06
TOTALE	**94.776,56**	**62.100,00**	**34.186,93**

GESTIONE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

PERSONALE

Il personale dipendente e l'organizzazione aziendale

Nell'anno 2015 le spese per il personale dipendente, pari ad Euro 2.609.586, risultano inferiori rispetto al consuntivo precedente ammontante ad Euro 2.673.027.

Al 31/12/2015 i dipendenti in servizio sono 51, di cui solo una unità con contratto a tempo determinato e nella figura del Direttore, rinnovato sino al 31/07/2016 (con prestazione a part-time).

Nel corso dell'anno 2015 sono cessate n.5 unità, di cui 4 per dimissioni volontarie due delle quali con diritto al pensionamento. Tutte le uscite, come anche le altre assenze a vario titolo, sono state fronteggiate essenzialmente mediante soluzioni interne con riassegnazioni di competenze e attribuzioni temporanee di mansioni.

Nel corso del 2016 sono state approvate n. 2 assunzioni a tempo determinato mediante selezione pubblica e sono previste n.2 cessazioni per dimissioni volontarie con diritto al pensionamento.

Numero dei dipendenti nel triennio 2013 – 2015

AL 31.12.2013	AL 31.12.2014	AL 31.12.2015
Personale in servizio 56 UNITA'	Personale in servizio 56 UNITA'	Personale in servizio 51 UNITA'
di cui a tempo determinato 1 UNITA'	di cui a tempo determinato 1 UNITA'	di cui a tempo determinato 1 UNITA'

Si evidenzia che tra in personale in servizio n.2 unità prestano effettivamente servizio in Comando presso altri Enti.

Formazione

Confermando il ruolo strategico della formazione nelle priorità aziendali, anche nel 2015 l'Azienda ha sostenuto l'aggiornamento professionale mirato dei propri dipendenti.

SISTEMA INFORMATIVO

Grazie ad un' infrastruttura hardware adeguata alle esigenze aziendali, l'anno 2015 ha visto esclusivamente sviluppi software, generalmente determinati da complesse evoluzioni normative.

L'introduzione generalizzata dell'obbligo di fatturazione elettronica alle pubbliche amministrazioni, previsto da aprile 2015, e quello della modalità dello split payment nella registrazione dell'iva, ha comportato pesanti adeguamenti nel sistema contabile, gestionale e di manutenzione aziendale che hanno richiesto interventi nei primi mesi dell'anno. Anche la nuova modalità di registrazione telematica dei contratti di locazione secondo lo standard RLI, ha comportato notevoli trasformazioni nelle procedure adottate dagli uffici, a causa delle insufficienti informazioni presenti sui database dell'Agenzia dell'Entrate relativamente ai contratti in essere da più decenni. Nello stesso periodo sono stati ottimizzati i flussi informativi per la gestione di alcune nuove convenzioni, quali, ad esempio, quelle delle società Fincasa e Campus e sono stati predisposte le attestazioni fiscali richieste dalla normativa per gli assegnatari di edilizia sociale.

La seconda parte dell'anno è stata ricca, invece, di importanti realizzazioni con un significativo impatto sulle attività future di ACER. Vogliamo ricordare:

- Lo studio di fattibilità, la progettazione e lo sviluppo del nuovo portale sulla casa http://casa.acer.re.it finalizzato a raccogliere in un unico contenitore tutti i temi dell'abitare: dall'affitto agevolato, agli alloggi per anziani e studenti, ai contributi per l'affitto, alle politiche per un edilizia sostenibile. Il sito è stato completamente realizzato dalla struttura interna di ACER, in una proficua sinergia tra gli uffici "Comunicazione" e "Sistemi informativi" aziendali;
- Implementazione di una porta di dominio verso INPS, in modo da creare un canale di comunicazione privilegiato attraverso cui scaricare le attestazioni degli assegnatari ERP, nel nuovo standard ISEE2015 completamente rivisto a partire da gennaio 2015. L'implementazione è stata realizzata a costo zero usufruendo di strumenti software open source gratuiti, quali la porta OpenSpCoop2 di OpenSpCoop.org. Oggi questo strumento software ci dà la facoltà di scaricare le attestazioni in tempo reale ed ha consentito di realizzare gli strumenti di pianificazione indicati al paragrafo seguente;
- Realizzazione di strumenti di simulazione, basati su fogli di calcolo Microsoft Excel, per la valutazione dell'impatto di specifici parametri di calcolo sul canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Tali strumenti sono stati forniti successivamente agli altri ACER regionali per consentire agli stessi di

effettuare la medesima simulazione e agli uffici della Regione Emilia-Romagna per pianificare le modifiche normative alla Legge 24/2001;

- Realizzazione di un chatbot su piattaforma Telegram (un servizio simile al più noto WhatsApp) per la gestione di un canale di comunicazione tra fornitori di manutenzione (artigiani ed imprese) ed ACER. Attraverso questo software è possibile già da ora segnalare ad ACER l'avvio e la fine dei lavori di manutenzione ordinaria su uno specifico ordine d'intervento, ed in un secondo momento potrà essere inviata documentazione fotografica dello stesso. Telegram può essere utilizzato gratuitamente su PC, Mac o piattaforme mobili Apple, Microsoft e Android. La realizzazione è stata presentata durante l'ultima ispezione del SGQ aziendale e refertata dal verificatore come "buona pratica". Nel corso del 2016 l'uso dovrebbe esserne diffuso ad un ampio numero di fornitori.

Si desidera anche segnalare, tra le attività del 2015, la partecipazione in qualità di coordinatori, all'iniziativa promossa dalla Regione Emilia-Romagna "Comunità Tematica per l'abitare sociale", un gruppo di lavoro tra gli ACER Regionali per il confronto degli standard informativi correntemente in uso.

A causa della complessa attività sopra descritta la migrazione all'ultima versione del gestore di database Sql Server di Microsoft è stata rinviata al 2016.

Sul fronte sistemistico, nell'ottica di una costante ricerca della riduzione dei costi di gestione, si è provveduto a cessare il rapporto contrattuale con ItNet relativo ad una linea HDSL a 2 MBit sostituendolo con nuove soluzioni tecnologiche in fibra ottica FTTC di Fastweb, con migliori performance in download ed upload, e costi più bassi.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

Le proprietà immobiliari di ACER a fine 2015 sono riassunte nel seguente prospetto:

CATEGORIA CATASTALE		NUMERO UI	VALORE PATRIMONIO	VALORE DI MERCATO PRESUNTO €
	Locali Quartiere Canalina Motti	7	155.302	707.650
A10	Uffici	2	3.023.300	3.800.000
A2	Alloggi- Tipo Civile	18	793.234	1.200.000
A3	Alloggi- TipoEconomico	147	2.648.693	10.875.251
A4	Alloggi- Popolare	3	2.553	345.000
B1	Asilo (collegio- convitti)	1	879	350.000
C1	Negozi	25	134.768	1.420.000
C2	Magazzini o locali deposito	13	20.033	135.000
C6	Autorimesse	88	837.447	1.610.000
D7	Cabine Enel	4	3.026	4.000
TOTALI		**308**	**7.619.235**	**20.446.901**

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, come avvenuto già negli ultimi anni, saranno invece concessi in locazione con contratti a canone moderato sulla base degli accordi territoriali per i canoni concordati. A tal proposito, recentemente si è data attuazione ad una Convenzione stipulata con l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori (Er.Go.) per la locazione di alloggi di proprietà ACER posti 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 (cosiddetta Legge "Equo canone"). In prossimità delle scadenze contrattuali, l'Azienda disdetterà i contratti proponendo al conduttore il rinnovo a nuove condizioni economiche.

Per gli alloggi di grandi dimensioni, il cui mercato della locazione presenta oggettive difficoltà, si sta individuando, nell'ambito dell'attività di Agenzia per l'Affitto, una formula di affitto a posti letto per studenti, insegnanti o altre categorie interessate a questo tipo di soluzione. La gestione del patrimonio di proprietà così come illustrata dovrebbe consentire, nel tempo, un miglioramento della redditività aziendale.

Al fine di razionalizzare le risorse disponibili, l'Azienda ha previsto l'alienazione di alloggi non funzionali all'attività propria di Acer, con l'obiettivo, da un lato, di ridurre gli oneri manutentivi e di recupero su alloggi vetusti e dall'altro, di aumentare l'offerta di alloggi disponibili per la locazione a canone moderato, attraverso l'acquisizione di nuovi alloggi.

Altre informazioni ex art. 2428 C.C.

Ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 2428 del codice civile, si presentano di seguito alcuni indici di bilancio ritenuti utili alla comprensione della situazione della società e dell'andamento della sua gestione.

In particolare, si presentano, in quanto ritenuti significativi (nonostante le peculiarità del bilancio dell'Azienda ampiamente illustrate in nota integrativa), i seguenti margini intermedi di reddito, frutto di apposita riclassificazione del conto economico.

Indicatori di redditività		2015		2014	
Leverage	Totale impieghi / Capitale Proprio	84.987.106,00 / 38.897.631,00	2,18	86.584.502,00 / 40.713.479,00	2,13
Incidenza della gestione non caratteristica	Utile di esercizio / Reddito Operativo	10.936,01 / 183.444,00	0,06	3.412,00 / 214.878,00	0,02

Si presentano inoltre i principali indici di solidità patrimoniale, che rappresentano la capacità dell'Azienda di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

		2015			2014		
Dipendenza finanziaria	Capitale di Terzi (tot. debiti) / Totale finanziamenti	%	44.309.461,00 / 84.987.106,00	% 52,14	44.041.572,00 / 86.584.502,00	%	50,87
Indice di auto copertura	Capitale proprio / Immobilizzazioni		38.897.631,00 / 35.758.769,00	1,09	40.713.479,00 / 37.671.831,00		1,08

ANNO 2015

Bilancio di esercizio al 31.12.2015

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
REGGIO EMILIA

ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA

Codice fiscale 00141470351 – Partita Iva 00141470351
VIA COSTITUZIONE, 6 - 42124 REGGIO EMILIA RE
Numero R.E.A 206272
Registro Imprese di REGGIO EMILIA n. 00141470351
Capitale di Dotazione €. 2.288.933

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2015

Gli importi presenti sono espressi in unità di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2015	31/12/2014
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) Immobilizzazioni immateriali	2.931.098	3.015.000
2) -Fondo ammortamento immob. immateriali	325.865	321.294
I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.605.233	2.693.706
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Immobilizzazioni materiali	35.509.249	37.138.985
2) -Fondo ammortamento immob. materiali	2.406.177	2.211.472
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	33.103.072	34.927.513
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Crediti		
a) esigibili entro l'esercizio successivo	43.914	43.914
b) esigibili oltre l'esercizio successivo	85	233
1 TOTALE Crediti	43.999	44.147
2) Altre immobilizzazioni finanziarie	6.465	6.465
III TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	50.464	50.612
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	35.758.769	37.671.831
C) ATTIVO CIRCOLANTE		

I) RIMANENZE	305.558	571.240
II) CREDITI :		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	47.702.664	46.905.259
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	131.358	161.358
II TOTALE CREDITI :	47.834.022	47.066.617
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.088.757	1.219.233
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	49.228.337	48.857.090
D) RATEI E RISCONTI	0	55.581
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	84.987.106	86.584.502

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	**31/12/2015**	**31/12/2014**
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) Contr. Reg. e Comun. Manut. Alloggi ERP	10.976.893	11.002.937
c) Contributi in c/capitale dello Stato	701.748	1.210.309
f) Contributi di Stato – Reinvestimenti L. 560	15.897.139	17.181.793
l) Contributi Regionali – Interventi prop. Differita ed Anziani	1.882.561	1.882.561
o) Contributi in c/capitale soggetti a tssazione	7.936.831	7.936.831
v) Riserva per arrotondamento in euro	1	2
VII TOTALE Altre riserve:	37.395.173	39.214.433
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.949.844- -	1.953.256- -
IX) Utile (perdita) dell' esercizio		
a) Utile (perdita) dell'esercizio	10.936	3.412
IX TOTALE Utile (perdita) dell' esercizio	10.936	3.412
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	38.908.567	40.716.891

B) FONDI PER RISCHI E ONERI	85.218	99.393
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.634.762	1.669.639
D) DEBITI		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	14.581.674	13.850.221
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	29.727.787	30.191.351
D TOTALE DEBITI	44.309.461	44.041.572
E) RATEI E RISCONTI	49.098	57.007
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	84.987.106	86.584.502

CONTI D'ORDINE	**31/12/2015**	**31/12/2014**
1) RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA		
1) Fidejussioni:		
a) favore di imprese controllate	1.011.086	1.011.086
d) favore di altri	156.528	156.528
1 TOTALE Fidejussioni:	1.167.614	1.167.614
3) Altre garanzie personali:		
d) favore di altri	10.066.028	10.066.028
3 TOTALE Altre garanzie personali:	10.066.028	10.066.028
1 TOTALE RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA	11.233.642	11.233.642
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	25.000
2 TOTALE Beni di terzi presso di noi :	31.246	31.246
2 TOTALE IMPEGNI - BENI TERZI C/O NOI - NOSTRI BENI C/O TERZI	31.246	31.246
TOTALE CONTI D'ORDINE	11.264.888	11.264.888

CONTO ECONOMICO	31/12/2015	31/12/2014
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.748.471	8.948.443
2) Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semil.e fin.	--265.682	0
5) Altri ricavi e proventi		
a) Contributi in c/esercizio	51.354	89.983
b) Altri ricavi e proventi	1.374.893	1.172.203
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	1.426.247	1.262.186
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	9.909.036	10.210.629
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime,suss.,di cons.e merci	30.275	39.164
7) per servizi	5.858.060	6.238.977
8) per godimento di beni di terzi	6.730	9.954
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.911.261	1.937.041
b) oneri sociali	493.453	515.563
c) trattamento di fine rapporto	157.844	166.716
d) trattamento di quiescenza e simili	21.970	25.063
e) altri costi	25.058	28.644
9 TOTALE per il personale:	2.609.586	2.673.027
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammort. immobilizz. immateriali	205.853	201.599
b) ammort. immobilizz. materiali	208.576	195.903
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	414.429	397.502
14) oneri diversi di gestione	806.512	637.127
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	9.725.592	9.995.751
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	183.444	214.878
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
d) proventi finanz. diversi dai precedenti:		
d4) da altri	38.232	53.724
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:	38.232	53.724

16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	38.232	53.724
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
d) debiti verso banche	164.123	172.421
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	164.123	172.421
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	125.891 -	118.697 -
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
19 TOTALE Svalutazioni:	0	0
18-19 TOTALE RETT. DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
c) altri proventi straordinari	0	2
20 TOTALE Proventi straordinari	0	2
20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	0	2
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	57.553	96.183
22) Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate		
a) imposte correnti	16.617 -	68.061 -
c) imposte anticipate	30.000 -	24.710 -
22 TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	46.617 -	92.771 -
23) Utile (perdite) dell'esercizio	10.936	3.412

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

NOTA INTEGRATIVA

Agli Enti partecipanti

il bilancio che sottoponiamo 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 2015** 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 31/12/2015 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 bilancio 2012 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 amm.to
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 2015 nelle voci dell'attivo e del passivo patrimoniale, in quanto rilevanti.

S T A T O P A T R I M O N I A L E - A T T I V O

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 2015 hanno subito le seguenti variazioni:

Immobilizz. Immateriali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.14	Increm.	Alienaz.	Storno fondo beni alienati	Amm.to	Valore netto al 31.12.14
1. Programmi CED	329.037	321.294	3.306	0	0	4.572	6.477
2. Oneri Pluriennali	2.685.962	0	114.074	0	0	201.280	2.598.756
Totale	**3.014.999**	**321.294**	**117.380**	**0**	**0**	**205.852**	**2.605.233**

Le variazioni in aumento sono dovute a:

- Capitalizzazione di interessi e manutenzioni € 114.074
- Acquisti programmi software € 3.306

Totale € 117.380

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati

Imm.ni materiali aree/stabili in propr. – imm.li uso diretto	Costo storico	F.do amm.to tecnico al 01.01.15	F.do amm.to finanziario al 01.01.15	Increm.	Decremento	Storno f.do beni alienati	Amm.to tecnico	Amm.to finanziario	Valore netto al 31.12.15
Aree non edificabili	572	0	0	824.255	0	0	0	0	824.827
Stabili in proprietà	2.565.676	105.827	103.769	1.627.243	0	0		5.044	3.978.279
Immobili uso diretto	4.238.122	937.739	0	12.449	824.255	0	102.416	0	2.386.161
Totale	**6.804.370**	**1.043.566**	**103.769**	**2.463.947**	**824.255**	**0**	**102.416**	**5.044**	**7.189.267**

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.

Sulla base di una puntuale applicazione del principio OIC 16 abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31.12.15 a scorporare la quota parte di costo (euro 824.255) riferita alle aree di sedime degli immobili a uso diretto.

Tale scorporo non è stato effettuato per gli altri fabbricati in quanto rispondenti alle caratteristiche di cui al paragrafo 14 e 52 dell'OIC 16.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Non si è proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Pertanto, gli stabili in proprietà corrispondono agli immobili di cui alla lettera c) il cui valore al costo storico al 31.12.2015 è così distinto:

	Euro	Euro
Immobili ACER in locazione	4.192.919	
F.do Ammort. Immobili in locazione		214.640
Immobili ACER strumentali	3.426.316	
F.do Ammort. Immobili strumentali		1.040.155
Totale valore fabbricati	**7.619.235**	**1.254.795**
Valore aree	**824.827**	
Netto	**7.189.267**	

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

CATEGORIA CATASTALE	NUMERO UI	VALORE PATRIMONIO
Locali Quartiere Canalina Motti	9	155.302
Uffici	2	3.023.300
Alloggi- Tipo Civile	14	793.234
Alloggi- Tipo Economico	149	2.648.693
Alloggi- Popolare	3	2.553
Asilo (collegio- convitti)	1	879
Negozi	25	134.768
Magazzini o locali deposito	13	20.033
Autorimesse	88	837.447
Cabine Enel	4	3.026
TOTALI	308	7.619.235

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 01.01.2015	Acquisti	Alienazioni dismissioni	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.15
Impianto fotovoltaico sede	147.306	124.966	0	0	0	14.730	7.610
Impianto fotovoltaico Castelnuovo Monti	77.167	56.600	0	0	0	7.717	12.850
Impianto fotovoltaico Felina	149.556	110.658	0	0	0	14.949	23.949
Impianti fotovoltaico Cavriago	191.140	52.382	0	0	0	28.704	110.054
Totale	**565.169**	**344.606**	**0**	**0**	**0**	**66.100**	**154.463**

3) Attrezzature e Altri beni

Immob.ni materiali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.2015	Acquisti	Alienazioni/dismissioni	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.15
1. Mobili per ufficio	112.195	106.014	0	0	0	3.360	2.821
2. Macch. uff. elettr. Centralina telef.	506.937	475.474	3.645	0	0	12.858	22.250
3. Macch. ordinarie ufficio	7.315	7.315	0	0	0	0	0
4. Attrezzatura varia	1.637	1.637	137	0	0	27	110
6. Beni inferiori a 516,46	0	0	0	0	0	0	0
7. Autovetture – Autofurgoni	90.766	74.954	0	0	0	8.265	7.547
8. Mobili e arredi Piazza Vallisneri 2/3 RE	69.244	41.932	0	0	0	10.505	16.807
Totale	**788.094**	**707.326**	**3.782**	**0**	**0**	**35.015**	**49.535**

L'aumento è dovuto all'acquisizione di:

• Acquisto PC Desktop - Intercenter	€	3.354
• Acquisto dispositivo stampante laser	€	291
• Acquisto misuratore laser	€	137

	€	3.782

5) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Immobilizzazioni	Saldo al 01.01.2015	In aumento	In diminuzione	Immobilizzazioni al 31.12.2015
a) Interventi costruttivi in corso (10401)	21.817.288	0	0	21.817.288
Interventi destinati ad uso diretto (10403)	0	0	0	0
Edifici Acer destinati all'ERP Rimodulazione L. 560	148.850	0	140.064	8.786
Interventi manutenzione straordinaria non ERP su alloggi Acer	1.017.763	0	1.017.763	0
Costruzioni terminate in assegnazione	5.985.245	0	2.101.512	3.883.733
Totali	**28.969.146**	**0**	**3.259.339**	**25.709.807**

La voce comprende gli oneri sostenuti su immobili in corso di costruzione escludendo quelli destinati alla vendita (€ 305.558) che sono compresi nell'attivo circolante, tra le rimanenze finali.

Il valore al 31.12.2015 di **€ 25.709.807** ha subito le seguenti variazioni:

- in diminuzione di € 58.270 patrimonializzazione fabbricati siti a Luzzara Via Nazionale 16-18;
- in diminuzione di € 13.838 patrimonializzazione fabbricato sito a Rubiera V. Costituzione 5;
- in diminuzione di € 25.964 patrimonializzazione fabbricato sito a Campegine V. A Moro 24;
- in diminuzione di € 41.991 patrimonializzazione fabbricato sito a Campegine V. Traccole
- in diminuzione di € 627.549 patrimonializzazione fabbricato sito a a RE V.le Montegrappa 6
- in diminuzione di € 390.215 patrimonializzazione fabbricato sito a RE Piazzale Fiume
- in diminuzione di € 2.101.512 trasferimento fabbricato sito a Guastalla Via Costa (ex caserma VV.FF.) al Comune di Guastalla

III) Immobilizzazioni Finanziarie

1.a) Partecipazioni

Descrizione (10901)	01/01/2015	Incremento	Decremento	31/12/2015
Altre imprese	6.465	0	0	6.465
Totale	**6.465**	**0**	**0**	**6.465**

Le partecipazioni in ***altre imprese*** al 31/12/2015 sono riferite ai seguenti Enti e Società.

		Valore di Bilancio
• Quasco	€	3.000
• Villa Adele Soc. Cons. a.r.l.	€	3.000
• Abicoop Due	€	258
• Edilizia popolare	€	199
• Soc. Acquedotto di Roteglia	€	8

	€	**6.465**

1.c) Crediti immob. Finanziarie verso

- Crediti imm. Finanz. V/Acer Iniziative Immobiliari € **85**

2) Crediti Immobilizzati

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2015 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 31.12.2015 ammontano a € 305.558 e sono costituite da immobili destinati alla vendita.

Descrizione (10402)	Rimanenze 31/12/2014	Costruzioni 2014	Vendite 2015 o minor costo	Rimanenze 31/12/2015
Palazzo Baccarini - Campagnola	571.240	0	265.682	305.558
Totale	**571.240**	**0**	**265.682**	**305.558**

Le rimanenze sono diminuite in quanto è stato patrimonializzato l'alloggio sito a Campagnola Piazza Roma 14 (sub 59) avente un valore pari ad € 265.682.

Pertanto le rimanenze destinate alla vendita sono costituite da n. 2 alloggi posti sempre 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	65	234.683
			Totale	**305.558**

Si evidenzia che sono in corso le procedure di trasferimento della proprietà al Comune di Campagnola ai sensi delle delibere del consiglio di amministrazione di Acer del 22/12/2010 e successiva del 23/04/2014, ad un valore non inferiore all'inscrizione nel presente bilancio.

II) Crediti verso:

Clienti

La voce crediti v/ clienti comprende:

Voce	Al 31.12.14	Al 31.12.15	Differenza
Crediti v/clienti (11706)	2.107.926	2.150.089	42.163
Crediti v/utenti assegnatari (111)	8.554.781	9.585.494	1.030.713
Sub Totale	**10.662.707**	**11.735.583**	**1.072.876**
F.do svalutazione crediti (20801)	1.514.641	1.485.602	-29.039
Totale	**9.148.066**	**10.249.981**	**1.101.915**

Il fondo è stato utilizzato a fronte di dichiarazioni di inesigibilità. Al fine di giudicare l'adeguatezza dell'attuale "Fondo per rischi su crediti" ammontante a € 1.485.602, 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 **€ 79.102**, si riferiscono: quanto ad € 51.444 a crediti per imposta IRAP versata in eccedenza per acconti rispetto alle imposte di competenza dovute per l' anno 2015. Sono altresì presenti crediti relativi a ritenute su interessi attivi dell'anno 2015 per Euro 2.912 e per ritenute acconto su contributi per fotovoltaico per Euro 1.021. Vi è inoltre un credito per IRAP anni precedenti per € 21.543 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 relativo agli anni 2007/2011 di cui già rimborsati 32.249. E' altresì presente un credito il Bonus art. 1 DL 66/2014 (legge Renzi) per Euro 1.786. Nonché un credito per dichiarazione IVA pari ad € 396.

Imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono pari ad **€ 131.358** così suddivisi:

Voce (1170305000/5001)	Totali al 31/12/2014	Totali al 31/12/2015	Differenza
Crediti per imposte anticipate oltre l'anno	161.358	131.358	30.000
Totali	**186.068**	**131.358**	**30.000**

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

Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano a € 37.220.892 con una diminuzione di € 308.842.

Voce	Al 31.12.2014	Al 31.12.15	Differenza
Crediti diversi	37.682.422	37.373.580	-308.842
Totale	**37.682.422**	**37.373.580**	**-308.842**

I crediti risultano così composti:

Voce	Anno 2014	Anno 2015	Differenza
Crediti verso la Cassa DD.PP. (11601)	3.979	3.979	0
Fondi Cer presso la Banca d'Italia (113)	1.043.882	0	-1.043.882
Anticipazioni (11701)	203.075	195.340	-7.735
Credito Inail (1170308000)	5.505	3.435	-2.070
Crediti Gestione Alloggi di proprietà comunale (11704)	305.295	392.569	87.274
Crediti diversi (11705)	16.502.174	17.972.269	1.470.095
Crediti per interessi attivi (1171010000)	2.522	2.165	-357
Crediti per Riqualificazione Energetica (11708)	120.138	0	-120.138
Crediti Agenzia Affitto (11710)	883.490	14.968	-868.522
Credito Mutuo Bipop Provincia – Bagnolo NC (11709)	204.442	191.318	-13.124
Crediti Manut. Str. v/Comuni e Regione (11713-11799)	17.000.756	17.029.008	28.252
Crediti Verso Autogestioni (11712)	1.407.164	1.568.529	161.365
Totale	**37.682.422**	**37.373.580**	**-308.842**

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/Comune di RE – Piano Straordinario € 852.164
- Credito v/Comune di RE – avanzo di gestione 2009 € 354.144
- Credito per anticipo spese Villa Adele € 663.596
- Credito V/ Comune di Reggio E Piano Str. € 550.000 € 565.655
- Credito per anticipo spese Fincasa € 345.882
- Credito V/Comuni NAPS 1 € 2.186.230
- Credito V/ Comune di Bibbiano Piano Straordinario € 302.062

‣ Credito V/Coop. Muratori di Reggiolo	€ 118.005
‣ Credito V/ Comune di Cavriago – 2° Piano Str. Centrale term.	€ 32.784
‣ Credito V/ Comune di Cavriago – 1° Piano Str.	€ 22.424
‣ Credito V/ Comune di Guastalla -Piano Str.	€ 63.337
‣ Credito V/Comune di Montecchio E. Piano Str.	€ 98.745
‣ Credito V/ CCIAA "Questione abitativa"	€ 15.616
‣ Credito V/ Campus anticipazione spese get. Alloggi	€ 26.742
‣ Credito V/Comune di Brescello Piano straordinario	€ 18.079
‣ Credito V/ Comune S. Martino in Rio – Piano Str.	€ 87.710
‣ Crediti V/ Comune di RE – Fondi manut. Emerg. Abitativa	€ 70.968
‣ Credito V/Comune di Novellara Manut. Straordinaria	€ 80.007
‣ Credito V/Comune di Guastalla Piano Straordinario	€ 23.750
‣ Credito V/Comune di Reggio E. Compagnoni-Fenulli V-VI str.	€88.087
‣ Credito V/Regione progetto PAES	€ 27.859
‣ Credito V/Comune di Castellarano Manut. Straordinaria	€ 24.833
‣ Crediti V/Regione ripristini alloggi Sisma da economie	€ 216.110
‣ Credito V/Comune di Rio Saliceto Piano Straordinario	€ 49.928
‣ Credito V/Comune di Reggio E. Via Paradisi – Caldaie	€ 77.787
‣ Credito Riqualificazione energetica V. Piani 10 RE	€ 120.138
‣ Credito V/Agenzia Entrate errati versamenti imposta di registro	€ 133.866
‣ Credito V/Casalgrande Piano straordinario	€ 83.168
‣ Credito Compagnoni – Fenulli 2° stralcio	€ 55.062
‣ Credito V/Comune di Poviglio – Centrale termica	€ 18.954
‣ Credito V/Comune di Correggio extra convenzione	€ 49.091
‣ Credito per risarcimento danni contrattuali	€ 59.065
‣ Credito V/Dipendenti e Amministratori	€ 62.652
‣ Altri crediti	€ 517.111
Totale	€ 17.972.269

IV) Disponibilità Liquide

1) Le disponibilità liquide pari a **€ 1.088.757** sono rappresentate da depositi bancari e postali:

giacenze c/c di Tesoreria Unicredit	2014	2015
valore all'inizio dell'esercizio	2.628.478	1.024.223
incassi	13.002.577	13.956.150
pagamenti	- 14.606.832	- 14.160.868
	---	---
saldo finale €	1.024.223	819.505
giacenze nel c/c Unicredit di appoggio per incasso canoni	54.875	173.502
giacenze affrancatrice postale e conto di credito speciale	297	226
giacenze c/c Unicredit per finanz. Manut Str.	74.597	0
giacenze c/c 1386 BNL ordinario	-6.648	-4.603
giacenze c/c 460001 BNL vincolato fotovoltaico	52.662	45.903
giacenze c/c Unicredit - Agenzia Affitto	19.227	54.224
	---	---
	195.010	269.252
Totale disponibilità liquide €	1.219.233	1.088.757

D - Ratei e Risconti Attivi

I ratei attivi ed i risconti attivi non risultano movimentati.

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

A) Patrimonio Netto

Capitale di dotazione e devoluzione	2.288.933
Riserve di Rivalutazione monetaria	1.163.369
Riserve Statutarie	7.936.831
Riserva arrotondamento	0
Contributi in c/capitale su immobili da devolvere ai Comuni	29.458.342

	40.847.475
Perdite Pregresse	- 1.949.844
Patrimonio netto ante risultato 2015	38.897.631
Utile d'esercizio 2015	10.936

Totale netto al 31.12.2015	38.908.567

I contributi in conto capitale sono costituiti dalle devoluzioni statali (prevalenti), 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 31.12.2015 ammontano complessivamente al **€ 85.218** e comprendono le seguenti poste:

	Totali al 31/12/2014	Variazioni con segno -	Variazioni con segno +	Totali al 31/12/2015
Fondi per costi del personale	82.334	14.175	0	68.159
Altri fondi (21002 -21202-21204)	17.059	0	0	17.059
Totali	**99.393**	**14.175**	**0**	**85.218**

Relativamente ai fondi per "Costi del personale" si dà atto che l'azzeramento del fondo per Oneri CPDL è conseguente alla valutazione del potenziale rischio di debenza a tale titolo, ritenuto non quantificabile.

C) Trattamento di Fine Rapporto dipendenti

Trattamento Fine Rapporto Lavoro al 31.12.2014 così formato:		**1.669.639**
Accantonamento Dip. Esercizio 2015:		
Importo TFR	134.147	
Rivalutazione	23.697	

TFR da accantonare	**157.844**	
Imposta sostitutiva	**- 4.029**	
Fondo pensione 2015 PREVINDAI	- 8.800	
Fondo pensione 2015 ALLEATA PREVIDENZA	- 3.972	
Fondo pensione 2015 PREVIAMBIENTE	- 34.585	

Totale incrementi		106.458
Utilizzo fondo dipendenti:		
- per cessati	-128.285	
- per anticipazioni	- 13.050	

Totale decrementi		- 141.335

Totale Acc.to TFR dipendenti al 31.12.2015		**1.634.762**

D) Debiti

I debiti ammontano ad un totale di **€ 44.309.462** e sono formati come segue:

Debiti verso banche

I debiti verso banche sono riferiti a debiti per mutui e ammontano complessivamente ad € 6.060.904 così suddivisi:

Debiti entro l'esercizio successivo	€ 329.812
Debiti oltre l'esercizio successivo	€ 5.731.092
Totale	**€ 6.060.904,00**

I debiti per mutui sono così formati:

ENTE MUTUANTE	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2015	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2014
Mutuo BNL Impianti Fotovoltaico	287.500	312.500
Mutuo Dexia Crediop 2.514.000 Garanzia Tesoriere	1.956.931	2.055.109
Bipop Carire € 2.100.000 nuova sede	1.355.960	1.420.407
Bipop Carire € 3.821.192 Comuni della provincia	2.460.513	2.588.087
Totale	**6.060.904**	**6.376.103**

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	€ 22.977.066
Totale	**€ 22.977.066,00**

e risultano così suddivisi:

€ 10.493.801 per reinvestimenti dei Comuni legge 560 e legge 457 (221)
€ 2.044.197 finanziamenti Programmi NAPS (222)
€ 10.424.085 finanziamenti PRU Compagnoni 1° Stralcio (21914)
€ 14.629 finanziamenti SISMA 20 – 29 maggio 2012 Ord. 77 (21919)
€ 354 finanziamenti SISMA 20 – 29 maggio 2012 Ord. 49 (21920)

€ 22.977.066 totale

Acconti

Si riferiscono ad acconti ricevuti per anticipi su vendite:

Voce	Al 31.12.15	Al 31.12.14
F.do sociale	456	456
Totale	**456**	**456**

Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a **€ 1.187.616** e rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in diminuzione di € 419.055.

Debiti verso imprese (21501 - 21502)	€ 1.111.668
Debiti verso professionisti (21503)	€ 1.907
Debiti per fatture da ricevere (21911)	€ 74.041
Totale	€ 1.187.616

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

Debiti Tributari

I debiti tributari sono iscritti per € 132.433 e risultano variati in aumento per € 59.685.

Voce (21903)	Al 31.12.15	Al 31.12.14	Differenza
IVA	37.599	0	37.599
Altre	94.834	72.748	22.086
Totali	**132.433**	**72.748**	**59.685**

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I debiti verso gli Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'anno 2015 e sono pari a **€ 37.303** con una diminuzione di € 9.361 rispetto all'anno precedente. Tali debiti sono esigibili per il loro intero importo entro l'esercizio successivo.

Altri debiti

Gli altri debiti ammontano a **€ 13.913.684** e sono aumentati complessivamente di € 1.115.612 rispetto al 31 dicembre 2014.

Di seguito si dettagliano le voci per categorie.

Debiti esigibili entro l'anno	Al 31.12.15	Al 31.12.14	Differenza
Debiti v/imprese per urbanizzazioni da effettuare (22001)	99.714	99.714	0
Debiti per canoni concessori (21907-21908-21909-21910)	4.433.552	4.591.288	-157.736
Debiti per incassi da contabilizzare (21912)	490.875	54.917	435.958
Debito per oneri del personale ed amministratori differiti	270.208	198.092	72.116
Debito v/autogestioni in gestione diretta (21915)	1.527.766	1.397.480	130.286
Debiti Agenzia per l'Affitto (21904)	30.817	891.316	-860.499
Fondo Garanzia Agenzia per l'Affitto (21916)	76.397	25.079	51.318
Debiti diversi (21905)	5.284.958	4.079.648	1.205.310
Fondo famiglie in difficoltà economica (21917)	680.224	469.248	210.976
Totale	**12.894.511**	**7.115.780**	**1.087.729**

Debiti esigibili oltre l'anno	Al 31.12.15	Al 31.12.14	Differenza
Depositi cauzionali ricevuti (214)	1.019.173	991.290	27.883
Totale	**1.019.173**	**991.290**	**27.883**

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

- Debiti per indennizzo assicurazione Terremoto 2012 € 427.777
- Debiti V/Autogestioni e Condomini anno precedente € 610.069
- Debiti v/Comune di RE – 1° Piano Straordinario € 360.000
- Debiti v/Comune di RE – 2° Piano Straordinario € 350.000
- Debiti V/Comune di RE – NAPS 1 € 133.863
- Debiti V/Comune di RE – NAPS 2 € 219.014
- Debiti V/Comune di Casalgrande – Piano Straordinario € 91.218
- Debiti V/Comune di Bibbiano – Piano Straordinario € 89.782
- Debito v/Comune di RE – avanzo di gestione 2009 € 553.115
- Debiti V/Codomini q.te insolute ex utenti € 252.973
- Debiti V/Comune di Reggiolo – Via Dalla Chiesa € 63.399
- Debiti V/Comune di Gualtieri autorizz. 5947 del 30/05/2011 € 40.261
- Debiti V/Regione Crisi Economica 1° contributo € 6.299
- Debiti V/Regione Crisi Economica 2° contributo € 69.366
- Debiti V/Comune di Correggio economie NAPS € 72.000
- Debiti giroconto rimb. Inquilini € 154.259
- Debiti V/Regione Alloggi Terremoto Ordinanza 25 € 39.274
- Debito V/Comune di Fabbrico – Contributo Villa Adele € 65.260
- Debiti giroconto rimborso sinistri da assicurazione € 89.555
- Debiti V/Casalgrande Fondo accesso locazione € 50.761
- Debito V/Reggio E. fondo regionale per l'accesso € 65.375
- Debito V/Montecchio E. fondo regionale per l'accesso € 12.293
- Debito V/Scandiano fondo regionale per l'accesso € 11.700
- Debito V/Istituti Penali € 10.000
- Altri debiti

  (Fondi morosità e fondi riserva comunali come da convenzione) € 1.447.345

  Totale € 5.284.958

E) Ratei e risconti passivi

I ratei passivi ammontano a **€ 44.098** e si riferiscono principalmente agli interessi posticipati sul mutuo Unicredit di originari € 3.821.192 di competenza del 2015 pagati il 01/01/2015.
I risconti passivi ammontano complessivamente a **€ 5.000** 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 **€ 49.098.**

CONTI D'ORDINE

La voce risulta così composta:

Rischi assunti dall'impresa

- Fidejussioni varie per un importo complessivo di **€. 1.011.086** rilasciate ai Comuni a garanzia di oneri vari di urbanizzazione e concessioni edilizie per l'edificazione degli immobili.
- Fidejussione pari ad **€ 150.000** a favore della Banca di Cavola e Sassuolo a garanzia dell'affidamento su conto corrente concesso alla partecipata Villa Adele.
- Fidejussione pari ad € **6.528** rilasciata da Unicredit Banca a favore dell'Agenzia dell'Entrate a garanzia del credito relative alle imposte di Acer Iniziative Immobiliari.
- 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'acquisito 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'accollo 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 attivata con i Comuni interessati al fine di pervenire al perfezionamento degli atti finalizzati al trasferimento di proprietà degli immobili e all'accollo 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. Si precisa che relativamente alla quota a parte del mutuo identificato come "Guastalla Via Costa" si è in attesa da parate dell'Ente mutuante Unicredit dell'autorizzazione alla cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile sito in Guastalla Via Costa, il cui trasferimento al comune medesimo è subordinato all'estinzione del gravame.

- 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 2015 ammonta a **€ 9.909.036** e registra una diminuzione di € 301.594 rispetto all'esercizio 2014.
Si analizzano di seguito le poste che compongono tale sezione.

A. 1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Le vendite
Le vendite ammontano ad **€ 34.429** e comprendono i proventi derivanti dalla vendita di alloggi e dall'incasso dei diritti di prelazione.

I canoni
La voce riferita ai canoni di locazione relativi sia alla gestione degli alloggi in convenzione che di proprietà, ammontano complessivamente a **€ 7.197.378**, con una diminuzione, rispetto al bilancio d'esercizio 2014, di € 159.213.

Tipo	ACER	ALTRI	TOTALE
Canoni alloggi ERP	2.642	5.458.453	5.461.095
Canoni alloggi non ERP	375.070	22.742	397.812
Canoni Negozi	56.325	0	56.325
Canoni Garage	15.654	337.800	353.454
Canone Libero	0	22.938	22.938
Canoni locazione permanente	368.682	535.063	903.745
Canone Posti Letto	0	2.009	2.009
TOTALI	**818.373**	**6.379.005**	**7.197.378**

Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili
I corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili ammontano ad **€ 306.920.** Sono costituiti per la maggior parte dal compenso per servizi resi all'utenza pari ad € 238.685 e da € 68.235 per compensi derivanti dalla gestione delle autogestioni.

Corrispettivi per Servizi a rimborso

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano ad **€ 1.008.406** 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 **€ 201.337.** L'ammontare dei corrispettivi per interventi edilizi al 31/12/2015 è inferiore rispetto al valore al 31/12/2014 per € 51.067.

A. 2 – Variazioni delle rimanenze

Le rimanenze sono diminuite in quanto è stato patrimonializzato l'alloggio sito a Campagnola Piazza Roma 14 (sub 59) avente un valore pari ad € 265.682.

A. 5 - Altri proventi e ricavi diversi

Gli altri proventi e ricavi diversi al 31.12.2015 ammontano a **€ 1.160.565** registrando un aumento rispetto all'esercizio precedente di € 101.622.

a) Altri proventi e ricavi € 1.160.565

così composta:

• Canone decennale Mascagni	€ 5.000
• Compenso agenzia affitto	€ 61.409
• Canone concessione CMR	€ 51.202
• Corrispettivo certificati idoneità	€ 14.120
• Sopravvenienze attive tassabili	€ 304.554
• Rec. Imp. Bollo - registro e sp. postali	€ 250.410
• Compenso attività legale	€ 57.571
• Corrispettivo controlli ISEE	€ 72.238
• Corrispett. rilascio certif. energetica	€ 6.634
• Rec. su retribuz. Personale	€ 116.132
• Rec. spese rateizz. Insoluti	€ 10.220
• Contrib. Festa Vicino	€ 6.000
• Diritto di prelazione L. 560	€ 59.547
• Corrispettivi Servizi alle Acer	€ 6.000
• Cessione energia Comune/Enel	€ 5.477
• Compenso gestione alloggi Campus	€ 9.496
• Altri proventi	€ 124.555
Totale	€ 1.160.565

b) Contributi c/esercizio gestioni passive comunali € 51.354

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 31.12.2015 ammontano complessivamente ad **€ 30.275** registrando una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di € 8.890.

7 - Costi dei servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente ad **€ 5.858.060** e sono inferiori rispetto al 2014 per un importo di € 380.917.

	Al 31.12.2015	AL 31.12.2014
Spese generali (30801)	540.974	586.277
Spese amministrazione stabili (30802)	2.747.162	3.109.381
Spese manutenzione stabili (30803)	1.527.331	1.434.427
Spese per servizi a rimborso (30804)	1.008.406	1.014.116
Spese per interventi edilizi (30805)	34.187	94.776
Totali	**5.858.060**	**6.238.977**

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 voce di amministrazione e manutenzioni degli stabili (voce 30802 – 30803 si ripercuotono sul canone concessorio a favore dei Comuni come da convenzione di gestione degli alloggi.

Le spese per servizi a rimborso pari ad € 1.008.406 trovano la corrispondente voce nei corrispettivi per servizi a rimborso per un identico importo.

Le spese per interventi edilizi sono diminuite rispetto al 2014 di € 60.590 e sono riferite agli incarichi professionali per progettazioni, collaudi, consulenze tecniche, procedimenti legali su interventi edilizi.

8 - Costi per Godimento di beni di terzi

Detta voce è riportata in bilancio per complessivi **€ 6.730**.

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

9 - Costi del Personale

Personale

I costi del personale ammontano a **€ 2.609.586** contro € 2.673.027 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 sostenuti in favore dei dipendenti

Il numero dei dipendenti suddiviso per qualifica è il seguente:

AL 01.01.2015		AL 31.12.2015	
Ccnl CISPEL-DIRIGENTI :	3	Ccnl CISPEL-DIRIGENTI :	3
Ccnl FEDERCASA QUADRI:		Ccnl FEDERCASA QUADRI:	
▪ Q1	3	▪ Q1	3
▪ Q2	4	▪ Q2	3
Ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:		Ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:	
▪ AREA A	20	▪ AREA A	18
▪ AREA B	24	▪ AREA B	23
a tempo determinato DIRIGENTE:	1	a tempo determinato DIRIGENTE:	1
a tempo determinato Ccnl Federcasa DIPENDENTI:		a tempo determinato Ccnl Federcasa DIPENDENTI:	
▪ AREA QUADRI	/	▪ AREA QUADRI	/
▪ AREA A	/	▪ AREA A	/
▪ AREA B	/	▪ AREA B	/
TOTALI	**55**	**TOTALI**	**51**

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 **€ 129.798**, così ripartiti:

	Compensi - Oneri riflessi e rimborsi
Amministratori	105.952
Sindaci effettivi	23.846
Totali	**129.798**

10 - Ammortamenti e svalutazioni

Il valore degli ammortamenti al 31.12.2015 ammonta ad **€ 414.429.** 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 31.12.2015	Al 31.12.2014	Differenza
Immobilizzazioni immateriali	205.853	201.599	4.254
Immobilizzazioni materiali	208.576	195.903	12.673
Totali	**414.429**	**397.502**	**16.927**

14 - Oneri diversi di gestione

La composizione della voce è la seguente:

	Importo
Perdite rientri a favore stato G.S.	59.547
Sp. perdite diverse e sopravv. Pass.	316.332
Imposte indirette tasse e contributi	430.633
Totali	**806.512**

Tra le sopravvenienze passive figurano oneri a storno di competenze tecniche contabilizzate in anni precedenti ma di difficile esigibilità per un totale di € 117.394,64.

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

	importo
IMU	**76.791**
CONTRIB. ASSOCIATIVI	**25.385**
IMPOSTA DI BOLLO	**94.382**
IMPOSTA DI REGISTRO	**219.643**
Rifiuti Urbani e assimilati	**4.108**
Altre imp. tasse	**10.324**
Totale	**430.633**

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

16 - Altri proventi finanziari

I proventi finanziari al 31.12.2015 ammontano ad **€ 38.232** e sono così ripartiti

	Al 31.12.2015	Al 31.12.2014	Differenza
Int. Cess. Lex 513	1.196	1.382	-186
Contr. Interessi su mutuo ipotecario Fabbrico	16.912	16.912	0
Int. su depositi (Ammin. Postale e Tesoreria)	11.199	19.555	-8.356
Int. di dilazione Partecipazione Fincasa	1.551	5.000	-3.449
Int. di mora su canoni scaduti	6.150	9.651	-3.501
Rimb. interessi Q.ta MS – Programma Reg.le e Comunale	1.224	1.224	0
Totali	**38.232**	**53.724**	**-15.492**

17 - Interessi e altri oneri finanziari

Gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio ammontano ad € 164.123 e sono così costituiti:

	Al 31.12.2015	Al 31.12.2014	Differenza
Interessi mutui Cassa DD.PP	0	10	-10
Interessi su mutuo Bipop Ipotecario	77.301	82.240	-4.939
Int. mutuo Bipop Sede Acer	71.052	73.111	-2.059
Int. Mutuo BNL Impianti fotovoltaico	15.770	17.060	-1.290
Totali	**164.123**	**172.421**	**-8.298**

IMPOSTE E TASSE

	Al 31.12.2014	Al 31.12.2015	differenza
IRAP	68.064	16.617	-51.447
IRES	0	0	0
Imposte anticipate	24.710	30.000	5.290
Utilizzo fondo imposte differite			
Totali	**92.774**	**46.617**	**-46.157**

La differenza rilevata tra le imposte 2014 e 2015 è derivata dalla seguente situazione:

IRES

Nell'anno 2015, così come per il precedente esercizio, la somma algebrica dei ricavi e proventi e dei costi fiscalmente deducibili determina una perdita fiscale.

Nel rispetto del principio della prudenza si ritiene non opportuno rilevare imposte anticipate su detta perdita fiscale.

IRAP

Nell'anno 2015 le modifiche intervenute sulla normativa relativa all'Irap ed in particolare l'aumentata deducibilità delle spese riferite al lavoro dipendente hanno comportato una riduzione dell'imposta di competenza ad euro 16.617 rispetto ad euro 68.064 dell'esercizio precedente.

Nel bilancio permane una voce di credito per Imposte anticipate oltre l'esercizio successivo di €. 131.358, diminuito per euro 30.000 rispetto al precedente esercizio, costituito nei trascorsi esercizi a seguito di accantonamenti per svalutazione crediti effettuati in anni precedenti eccedenti rispetto a quelli previsti dalle disposizione fiscali. Tali fondi, previsti 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.

La riduzione si è resa necessaria in virtù delle modifiche apportate ai criteri di deducibilità delle svalutazioni dei crediti e ad un più generale principio di prudenza.

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 31.12.2015 risulta in essere un contratto derivato così caratterizzato:

Tipologia del contratto derivato	Interest rate swap
Finalità	Copertura
Valore nozionale	287.500,00
Rischio finanziario sottostante	Rischio di tasso di interesse
Fair value del contratto derivato	- 63.721,71
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 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 31.12.2015 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.
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 **€ 10.936** che si propone di portare in diminuzione delle perdite pregresse.

Reggio Emilia, 29/04/2015 *per il Consiglio d'Amministrazione*

Il Presidente
Marco Corradi

	2015
Rendiconto Finanziario: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto	
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio	**€ 10.936**
Imposte sul reddito	€ 46.617
Interessi passivi/(interessi attivi)	€ 125.891
(Dividendi)	
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	€ 0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	**€ 183.444**
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	
Accantonamenti ai fondi	€ 179.814
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 414.429
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	€ 0
Altre rettifiche per elementi non monetari	
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	**€ 594.243**
Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 265.682
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-€ 797.405
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-€ 419.056
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	€ 55.581
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-€ 7.910
Altre variazioni del capitale circolante netto	€ 1.078.369
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	**€ 175.261**
Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati)	-€ 125.891
(Imposte sul reddito pagate)	€ 13.068
Dividendi incassati	
Utilizzo dei fondi	-€ 228.866
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	**-€ 341.689**
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	€ 611.260
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni materiali	**€ 1.615.864**
(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 1.615.864
Immobilizzazioni immateriali	**-€ 117.380**
(Investimenti)	€ 117.380
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0
Immobilizzazioni finanziarie	**€ 149**
(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 149
Attività Finanziarie non immobilizzate	**-€ 105.910**
(Investimenti)	€ 105.910
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	**€ 1.392.722**
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-€ 328.111
Accensione finanziamenti	€ 12.912
Rimborso finanziamenti	€ 0
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0
Destinazione del patrimonio edilizio	-€ 1.819.260
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	**-€ 2.134.459**
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	**-€ 130.477**
Disponibilità liquide al 1 gennaio	**€ 1.219.233**
Disponibilità liquide al 31 dicembre	**€ 1.088.756**

ANNO 2015

Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti e dei Revisori Legali

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
REGGIO EMILIA

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2015**

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 31.12.2015 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 10.936,00 oltre ai seguenti dati sintetici:

STATO PATRIMONIALE

Attivo	€	84.987.106
		=======
Passivo	€	46.078.539
Capitale e riserve	€	38.897.631
Utile Netto	**€**	**10.936**
A pareggio	€	84.987.106
		=========

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	9.909.036
Costi della produzione	€	-9.725.592
Proventi ed oneri finanziari	€	-125.891
Proventi ed oneri straordinari	€	0
Rettifiche di valore attività finanz.	€	0
Risultato prima delle imposte	€	57.553
Imposte sul reddito imponibile	€	-46.617
Utile dell'esercizio	**€**	**10.936**

Le singole poste del bilancio elencate nello stato patrimoniale e nel conto economico, trovano rispondenza nelle risultanze delle scritture contabili alla data del 31/12/2015. Durante il corso dell'esercizio abbiamo eseguito le verifiche prescritte dalla Legge e adempiuto ai 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 constatare 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.

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 del bilancio 2014 in ragione della durata contrattuale convenuta.

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 prevedibile di 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 1.485.602, portato in detrazione dall'entità dei crediti a bilancio. Detta entità risente del parziale utilizzo del fondo stesso a seguito dello stralcio motivato della quota di insolvenze a carico dell'Ente, come da Convenzione a suo tempo definita con i diversi Comuni di competenza. Il fondo non risente di ulteriori accantonamenti. La realtà dei fatti ci fa ripetere l'auspicio che l'entità del fondo possa trovare adeguato incremento, viste anche le considerazioni espresse dalla Società di Revisione negli esercizi precedenti, la cui relazione annuale è stata presentata a parte.

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 67.128 sono da considerarsi rimborsabili dagli Enti destinatari di nostri precedenti interventi edificatori, per mutui complessivi da noi contratti per euro 2.869.606.

Nel contempo appare giustificato menzionare la riduzione nei costi di gestione e segnatamente:

- Costi del Personale - € 63.440,00
- Spese generali - € 45.303,00
- Spese per interventi edilizi - € 60.590,00

Anche nell'esercizio 2015 si conferma il perdurare di una riduzione dei ricavi relativi alla funzione tecnica-costruttiva tradizionale dell'Ente. Di fronte a tale realtà cui è di fatto impossibile sopperire con iniziative adeguate può essere sicuramente affermato che il ruolo di Acer è sempre più marcatamente rivolto al soddisfacimento delle necessità di gestione, in senso ampio, nell'ambito della politica abitativa della Regione e degli Enti Locali.

La Relazione sulla gestione, redatta dagli amministratori come previsto dalla normativa vigente, appare coerente con il Bilancio 2015. Il bilancio espone con adeguata chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria oltre al risultato

economico dell'esercizio 2015. Proponiamo agli Amministratori attenzione e cura particolari alla gestione finanziaria dell'Ente destinata a risentire, anche nel prossimo futuro, del significativo incremento della morosità degli assegnatari.

Esprimiamo infine l'invito all'approvazione del Bilancio non senza ringraziare gli Amministratori e il personale per la collaborazione fornitaci.

Reggio Emilia 12 maggio 2016

IL PRESIDENTE del COLLEGIO SINDACALE Prof. Filiberto Bertolasi	IL SINDACO Rag. Romano Salsi	IL SINDACO Rag. Paolo Sacchi

Reg. Imp. 00141470351
Rea.206272

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA – REGGIO EMILIA

Sede in VIA COSTITUZIONE N.6 - 42100 REGGIO EMILIA (RE)

Relazione della Società di Revisione legale indipendente ai sensi dell'art. 41 della L.R.24/01

Alla Conferenza degli Enti di AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA – REGGIO EMILIA

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Società AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA – REGGIO EMILIA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio di esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'alt. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

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

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

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 28 maggio 2015.

Giudizio

Nel corso dell'attività di revisione legale dei conti sui dati di bilancio al 31.12.2015 possiamo rilevare che:

1. L'ente presta particolare attenzione all'esigibilità dei crediti tenendo monitorato lo scaduto per anno di anzianità. Dalle analisi dei prospetti forniti abbiamo ritenuto opportuno elevare le percentuali di svalutazione, tenuto conto anche della congiuntura economica negativa che purtroppo ha allungato i tempi di incasso con un ulteriore rischio di esigibilità degli stessi. Da tali considerazioni riteniamo che il fondo svalutazione crediti risulti sottostimato di circa € 941.357,00. Conseguentemente il Patrimonio netto al 31.12.2015 risulta sovrastimato di € 682.484,00 al netto dell'effetto fiscale.
2. L'ente registra una morosità ammontante ad € 1.814.833,00 per il periodo 2011 – 2014 relativa a crediti verso assegnatari cessati. La voce comprende sia crediti per canoni di locazione non riscossi che crediti per oneri accessori a carico degli assegnatari ma da questi non pagati e quindi posti a carico della proprietà. Azienda Casa Emilia Romagna - Reggio Emilia, pertanto, quale Ente gestore, viene chiamato a farsi carico finanziariamente delle somme relative agli oneri accessori; tali morosità, unitamente ai canoni non corrisposti, che ai sensi delle concessioni di gestione sono a carico dei Comuni proprietari, rappresentano un'anticipazione di risorse che incide sull'equilibrio finanziario dell'Ente.

A nostro giudizio, ad eccezione della possibile rettifica connessa al rilievo evidenziato in precedenza al punto 1), il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA per l'esercizio chiuso al 31/12/2015.

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n.720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Società AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA – REGGIO EMILIA. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Società AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA – EMILIA ROMAGNA al 31/12/2015.

Parma, lì 12 maggio 2016

La Società di Revisione
Demetra S.r.l.

Revisore Contabile
Dott. Gabriele Bonatti