

Bilancio Consuntivo 2009

- Elenco documenti**
- ▶ **Relazione sulla gestione**
 - ▶ **Bilancio di Esercizio al 31.12.2009**
 - ▶ **Relazione del Collegio dei Revisori dei conti**



INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Area Gestionale	pag.	6
Attività di comunicazione interna ed esterna	pag.	6
Servizi alla Persona.....	pag.	10
▪ La gestione degli alloggi	pag.	10
▪ Patrimonio immobiliare di proprietà	pag.	13
▪ La gestione degli alloggi ERP ed i relativi canoni	pag.	14
▪ Morosità	pag.	18
Utilizzo degli alloggi disponibili	pag.	19
Attività emergenti nel settore abitativo	pag.	21
▪ Agenzia per l'affitto	pag.	21
▪ Alloggi per studenti universitari	pag.	22
▪ Mediazione sociale.....	pag.	23
▪ Assistenza alle autogestioni.....	pag.	25
I risultati dell'indagine sulla soddisfazione degli utenti ACER	pag.	26
Gestioni patrimoniali	pag.	27
Area tecnica	pag.	28
Strategie aziendali	pag.	28
Progettazione nuove costruzioni	pag.	30
Piani di recupero edilizio	pag.	31
▪ Attività costruttiva 2009	pag.	35
Manutenzione ordinaria e straordinaria, strategie e priorità d'intervento	pag.	36
▪ Attività manutentiva ordinaria del patrimonio gestito	pag.	36
▪ Manutenzione straordinaria programmata del patrimonio edilizio gestito	pag.	37
▪ Programma di manutenzione straordinaria su fabbricati ERP del Comune di Reggio Emilia "6 milioni di Euro"	pag.	38
▪ Programma di recupero degli alloggi sfitti	pag.	40
▪ Interventi su immobili di proprietà ACER	pag.	41
▪ Interventi su alloggi Acer – Ex demanio dello Stato	pag.	41

Manutenzione ordinaria e ripristino alloggi	pag.	42
Ripristino alloggi e costo medio ad alloggio	pag.	47
Alloggi realizzati nel periodo 2006-2009	pag.	48
Servizio Energia Impianti – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici.....	pag.	49
▪ Riqualificazione energetica degli edifici	pag.	50
▪ Certificazione energetica	pag.	50
▪ Domotica applicata agli edifici	pag.	50
▪ Impianti elettrici	pag.	50
▪ Il progetto “ABC Energia”	pag.	51
▪ Impianti fotovoltaici.....	pag.	51
Nuove attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	pag.	53
Movimentazione per attività edilizia 2009 (Acer e Comuni)	pag.	54
Competenze tecniche	pag.	55
Spese per supporti tecnici	pag.	57
Sistema informativo.....	pag.	58
Sistema qualità	pag.	60
Gestione risorse umane e strumentali	pag.	61
▪ Il personale dipendente e l’organizzazione aziendale	pag.	61
▪ Formazione	pag.	61
▪ Controllo di gestione.....	pag.	62
Altre informazioni ex art. 2428 C.C.	pag.	63
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2009	pag.	67
NOTA INTEGRATIVA	pag.	74
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	pag.	107

Relazione sulla Gestione



AREA GESTIONALE

1. ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE INTERNA ED ESTERNA

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

Nel corso del 2009 Infocasa - ossia l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico - ha continuato ad essere un importante punto di riferimento per rilasciare informazioni su tutte le problematiche relative all'abitare, non limitatamente al settore dell'edilizia residenziale sociale, ma in generale sulle opportunità offerte dal territorio nel settore abitativo. E' inoltre stato parte di una rete informativa distribuita capillarmente sul territorio in collaborazione con i servizi analoghi istituiti dai Comuni e da altri Enti.

Nel corso del 2009 Infocasa ha mantenuto l'impegno assunto negli anni precedenti finalizzato allo sgravio del ricevimento pubblico **da parte degli altri uffici dell'Azienda.**

Nel 2009 è poi proseguita la collaborazione con Fincasa, società partecipata tra Comune di Reggio Emilia ed Acer, per la richiesta ed il rilascio dei certificati di idoneità d'alloggio per i cittadini extracomunitari.

Infine, nel 2009 è proseguita la collaborazione con il Comune di Correggio: una volta alla settimana, presso l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico del Comune, un operatore Infocasa ha ricevuto gli utenti dei comuni appartenenti al capodistretto.

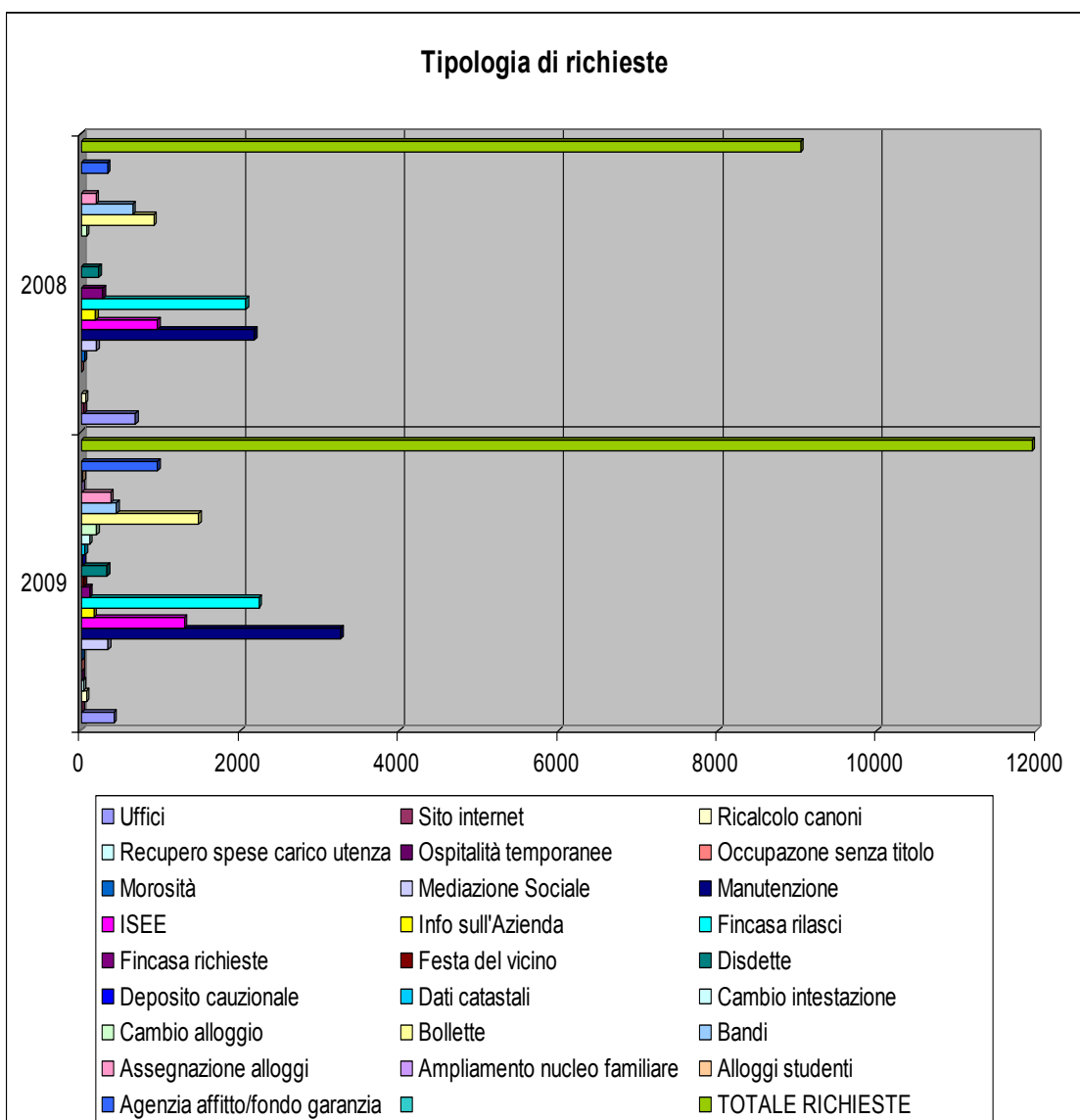
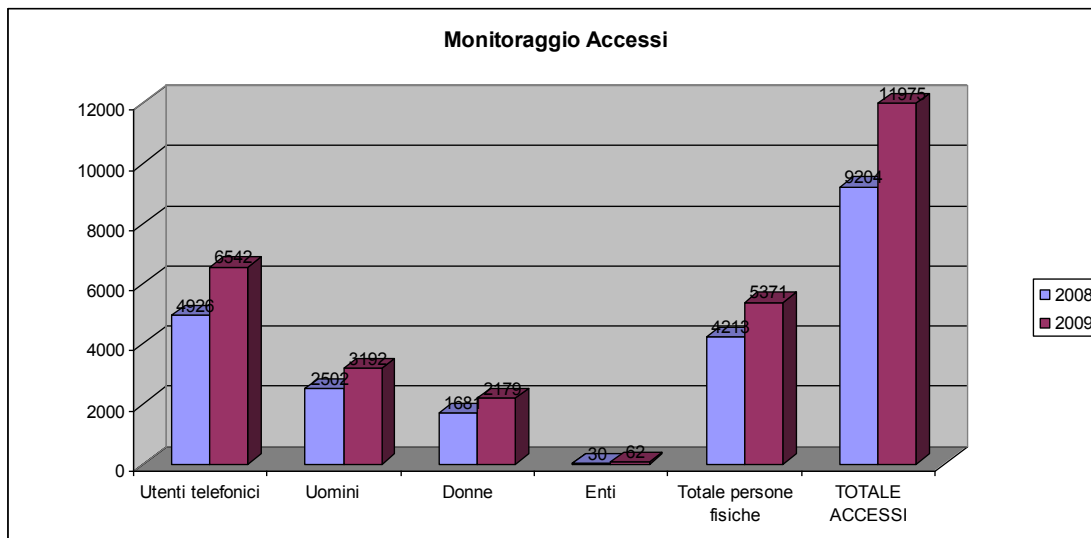
Di seguito il monitoraggio degli accessi a Infocasa durante il 2009 e il trend relativo agli anni 2008-2009.

Si precisa che negli anni 2006 e 2007 il sistema di monitoraggio comprende sia i contatti del centralino che i contatti di Infocasa e per questa ragione, essendo il dato disomogeneo, è stato inserito solo il monitoraggio relativo agli ultimi due anni che dimostra il costante aumento degli accessi.

**MONITORAGGIO UTENZE URP
ANNUALE 2009**

Utenti telefonici	6542
Uomini	3192
Donne	2179
Enti	
E@Mail	62
Totale persone fisiche	5371
Totale accessi	11975
Agenzia affitto/Fondo garanzia	957
Assegnazione alloggi	374
Bandi	445
Bollette	1477
Cambio alloggio	192
Cambio intestazione	107
Disdette	326
Fincasa Richieste	109
Fincasa Rilasci	2233
Info ente	160
Isee	1297
Manutenzione	3255
Mediazione sociale	342
Occupazione abusiva	5
Ricalcolo canoni	68
Sito Internet	8
Uffici	412
Eventi straordinari	
Ospitalità temporanea	7
Dati catastali	44
Festa del vicino	39
Deposito cauzionale	21
Fondo di garanzia	4
Morosità	31
Copia contratto	6
Richiesta garage	10
Alloggi Studenti	23
Appalti straordinari	4
Ampliamento Nucleo	5
Recupero spese carico utenza	28
Info Fincasa	
Misure anticrisi	

Totale richieste	11989
Accessi orari in percentuale	
8.00 - 9.00	7,90
9.00 - 10.00	15,07
10.00 - 11.00	14,43
11.00 - 12.00	37,78
12.00 - 13.00	16,54
13.00 - 14.00	1,65
14.00 - 15.00	0,92
15.00 - 16.00	3,03
16.00 - 17.00	2,11
17.00 - 18.00	0,55



Nel 2009 sono stati confermati e rivisti gli strumenti classici di **comunicazione verso l'esterno**, rendendo così possibile una diffusione capillare delle informazioni presso tutti i portatori d'interesse:

Periodico ABITARE: Nel corso del 2009 le uscite sono state ridotte a due, ma con un maggiore fogliatura, in modo funzionale alle esigenze comunicative nei confronti degli assegnatari. Anche nel corso del 2009 il periodico ha trasmesso informazioni relative agli organi amministrativi, ai resoconti dei bilanci di gestione, riportato programmazioni ed eventi che hanno coinvolto **l'Azienda** e che fossero di interesse tanto per le Pubbliche Amministrazioni che per gli assegnatari.

È stata mantenuta una veste grafica che corrispondesse alla particolare ottica editoriale.

Sito internet: il portale di ACER, completamente rivisto nella grafica, nella struttura e nei contenuti, è stato pubblicato a febbraio 2008 ed è stato un valido strumento per permettere **una più chiara ed immediata comunicazione tra l'Azienda, le Pubbliche Amministrazioni, le diverse realtà imprenditoriali e gli utenti**. Tutto questo sia grazie alle sezioni dedicate alle attività legate al risparmio energetico, alla mediazione sociale e ai servizi **offerti dall'Azienda**. Risultano particolarmente funzionali le **aree riservate ad ogni Comune all'interno delle quali, tramite richiesta all'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico di una password di accesso, è possibile reperire informazioni relative agli alloggi ed agli inquilini**. Nel corso del 2009 si è consolidata questa pratica di indagine in diversi comuni della provincia, che tramite questo accesso possono reperire direttamente informazioni utili al loro esercizio. **Nell'arco dell'anno sono state infatti 21 le persone che hanno richiesto l'accesso al sito per le aree riservate alle Pubbliche Amministrazioni**.

Ecocasa 2009: dal 26 Febbraio al 1 Marzo si è svolta la manifestazione fieristica a Reggio Emilia interamente dedicata al **risparmio energetico ed all'architettura sostenibile**. L'azienda, unitamente a Regione Emilia Romagna, Provincia e Comune di Reggio Emilia, ha partecipato **all'iniziativa per il quarto anno consecutivo con un proprio stand per promuovere il marchio ECOABITA per la certificazione energetica degli edifici**.

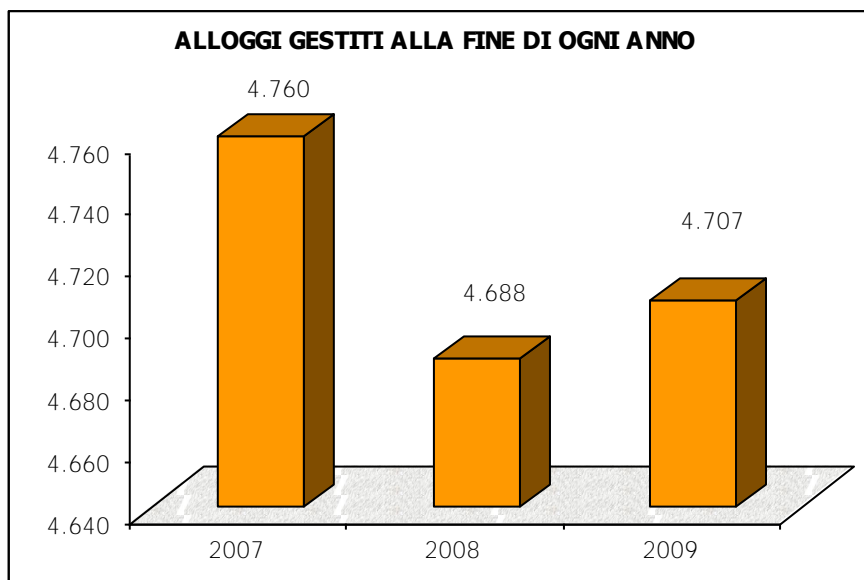
Trasmissioni tv e radio: nel 2009 è proseguito il progetto avviato nel 2007 per favorire l'informazione di pubblica utilità rispetto alle problematiche abitative ed alle soluzioni offerte dalle ACER della regione. Le trasmissioni radiotelevisive sono il risultato di un accordo ed una **cooperazione tra le ACER dell'Emilia-Romagna e saranno trasmesse dai canali radiotelevisivi RAI**.

Agenzia per l'Affitto: nel corso del 2009 è proseguita la collaborazione tra Infocasa e il Servizio alla Persona e Patrimonio di ACER nella gestione **dell'Agenzia per l'Affitto**. Infocasa rimane il punto di riferimento sia per i **proprietari che affidano all'Agenzia i propri immobili, che per gli inquilini che ad essa si rivolgono nella ricerca di un'abitazione in affitto**. I cittadini hanno potuto trovare presso Infocasa sia le informazioni necessarie per accedere al servizio, che l'**assistenza per la compilazione della modulistica**. L'ufficio è stato inoltre a disposizione dei Comuni che hanno aderito all'Agenzia per consulenza e/o affiancamento del personale al fine di fornire ai cittadini le informazioni di cui necessitano nel modo più omogeneo possibile.

2. SERVIZI ALLA PERSONA

2.1 La gestione degli alloggi

A dicembre 2009 gli alloggi gestiti sono 4.707, 19 unità in più rispetto a dicembre 2008. La diminuzione del 2008 è stata conseguenza della demolizione di oltre 100 alloggi del quartiere Compagnoni in esecuzione del relativo Piano di recupero, in seguito compensata **parzialmente dall'ultimazione di nuovi interventi e dalla presa in gestione di nuovi alloggi** come, ad esempio, quelli relativi alla nuova Convenzione stipulata con la ditta Landini Mirco. Ora sono in costruzione in questo quartiere 32 alloggi che saranno ultimati nei prossimi mesi, mentre altri cantieri avranno inizio negli anni successivi.



Gli alloggi gestiti a fine 2009 sono suddivisi, sulla base della proprietà, come segue:

Totale alloggi gestiti: 4.707

ACER RE Conv.Compagnoni-Fenulli I	170
ACER RE e Stato-Immobili di proprietà	210
Agenzia Affitto-Albinea	1
Agenzia Affitto-Cadelbosco di Sopra	2
Agenzia Affitto-Poviglio	1
Agenzia Affitto-Reggio Emilia	9
Arestud MO-RE	18
Comune-BAGNOLO IN PIANO	46
Comune-BAISO	1
Comune-BIBBIANO	70
Comune-BORETTO	55
Comune-BRESCELLO	25
Comune-CADELBOSCO DI SOPRA	36
Comune-CAMPAGNOLA	19

Comune-CAMPEGINE	3
Comune-CANOSSA	6
Comune-CASALGRANDE	87
Comune-CASINA	3
Comune-CASTELLARANO	16
Comune-CASTELNOVO DI SOTTO	34
Comune-CASTELNOVO NE' MONTI	25
Comune-CAVRIAGO	62
Comune-CORREGGIO	265
Comune-FABBRICO	80
Comune-GATTATICO	11
Comune-GUALTIERI	78
Comune-GUASTALLA	156
Comune-LIGONCHIO	10
Comune-LUZZARA	56
Comune-MONTECCHIO EMILIA	44
Comune-NOVELLARA	95
Comune-POVIGLIO	36
Comune-QUATTRO CASTELLA	33
Comune-REGGIO NELL'EMILIA	2.500
Comune-REGGIOLO	6
Comune-RIO SALICETO	45
Comune-ROLO	19
Comune-RUBIERA	81
Comune-S. ILARIO D'ENZA	106
Comune-S. MARTINO IN RIO	32
Comune-S. POLO D'ENZA	24
Comune-SCANDIANO	67
Comune-VEZZANO S. CROSTOLO	8
Comune-VILLA MINOZZO	10
Fincasa	38
Landini Mirco Spa	8

Invece le attuali quote di partecipazione in ACER dei Comuni e della Provincia di Reggio Emilia, sulla base dei criteri previsti dalla legge regionale n. 24/2001, risultano essere le seguenti:

Ente	Quota % Partecipazione in ACER
Provincia di Reggio Emilia	20,00
ALBINEA	1,32
BAGNOLO IN PIANO	1,44
BAISO	0,53
BIBBIANO	1,45
BORETTO	0,80
BRESCELLO	0,82
BUSANA	0,21

CADELBOSCO DI SOPRA	1,58
CAMPAGNOLA EMILIA	0,85
CAMPEGINE	0,77
CARPINETI	0,67
CASALGRANDE	2,76
CASINA	0,71
CASTELLARANO	2,27
CASTELNOVO DI SOTTO	1,36
CASTELNOVO NE'MONTI	1,68
CAVRIAGO	1,51
CANOSSA	0,57
COLLAGNA	0,16
CORREGGIO	3,67
FABBRICO	0,99
GATTATICO	0,90
GUALTIERI	1,04
GUASTALLA	2,34
LIGONCHIO	0,15
LUZZARA	1,41
MONTECCHIO EMILIA	1,58
NOVELLARA	2,10
POVIGLIO	1,10
QUATTRO CASTELLA	1,98
RAMISETO	0,22
REGGIOLO	1,45
REGGIO NELL'EMILIA	25,50
RIO SALICETO	0,91
ROLO	0,63
RUBIERA	2,19
S. MARTINO IN RIO	1,18
S. POLO D'ENZA	0,88
S. ILARIO D'ENZA	1,66
SCANDIANO	3,80
TOANO	0,71
VETTO	0,32
VEZZANO S. CROSTOLO	0,66
VIANO	0,53
VILLA MINOZZO	0,64
TOTALE	100,00

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

2.2 Patrimonio immobiliare di proprietà

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

CATEGORIA CATASTALE		NUMERO UI	VALORE PATRIMONIO	VALORE DI MERCATO PRESUNTO
	Locali Q.re Canalina Motti	7	138.964	707.650
A10	Uffici	2	3.686.888	3.800.000
A2	Alloggi- Tipo Civile	12	309.982	1.200.000
A3	Alloggi- TipoEconomico	153	1.199.777	10.985.251
A4	Alloggi- Popolare	6	2.552	345.000
B1	Asilo (collegio- convitti)	1	879	350.000
C1	Negozi	26	134.540	1.500.000
C2	Magazzini o locali deposito	12	21.342	131.000
C6	Autorimesse	101	933.282	1.700.000
D7	Cabine Enel	4	3.026	4.000
TOTALI		324	6.431.232	20.722.901

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. Quelli che si renderanno liberi,** saranno invece concessi in locazione con contratti di natura privatistica, applicando di norma il canone di riferimento previsto dagli accordi territoriali per i canoni concordati. A questo proposito è stata firmata una Convenzione con ARESTUD di Modena e Reggio Emilia (ora Er.Go in conseguenza di una trasformazione in unica Azienda del settore voluta dalla Regione) per utilizzare 13 alloggi di proprietà ACER, in piazzale Fiume e viale Monte Grappa a Reggio Emilia, per la locazione di posti letto a studenti universitari.

Il patrimonio non abitativo - **con l'esclusione di quello utilizzato direttamente dall'Azienda** - è invece locato sulla base delle disposizioni della legge n. 392/1998. In prossimità delle **scadenze contrattuali, l'azienda disdeterà i contratti proponendo al conduttore il rinnovo a nuove condizioni economiche.**

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

2.3 La gestione degli alloggi ERP ed i relativi canoni

I criteri di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP – Adilizia abitativa costruita con contributi statali o di altri entri 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.

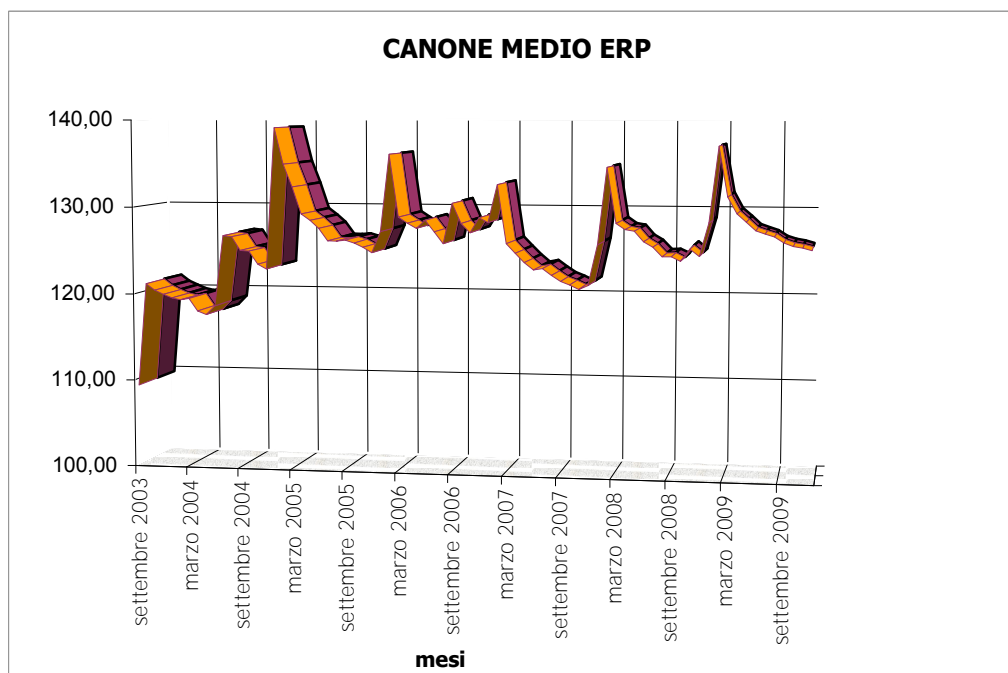
L'incremento del canone di locazione è avvenuto gradualmente nell'arco di un anno. A settembre 2003, mese antecedente l'applicazione della riforma dei canoni, il canone medio era di € 110 circa ed ad ottobre 2004 avrebbe dovuto raggiungere i € 132, essendo la percentuale d'aumento che costituiva l'obiettivo 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 2009 indica un loro assestamento ad € 125,90, comunque sotto l'obiettivo prefissato.

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

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

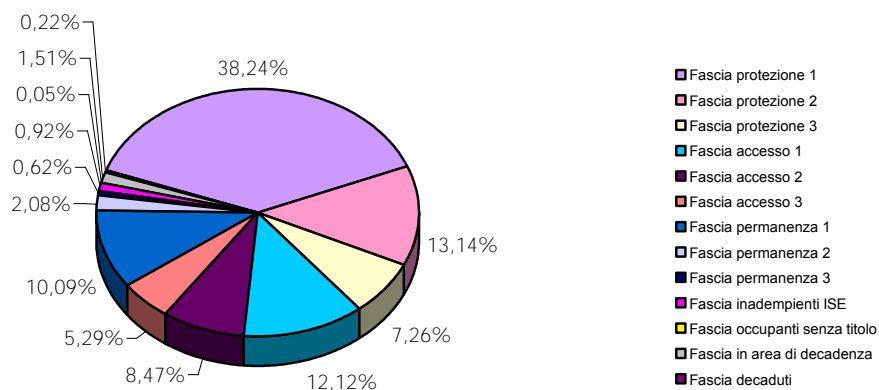
Questo tema dovrà essere necessariamente ripreso ed affrontato nei prossimi mesi anche al fine di perseguire l'obiettivo di una maggiore perequazione fra canoni privati e pubblici.

Nel grafico che segue è riportato l'andamento del canone mensile degli alloggi ERP gestiti da ACER dall'ultimo mese di applicazione dei vecchi criteri di calcolo (settembre 2003) a dicembre 2009.



Si riporta inoltre la ripartizione per fascia di canone dei canoni ERS del mese di dicembre 2009.

CANONI ERP DICEMBRE 2009

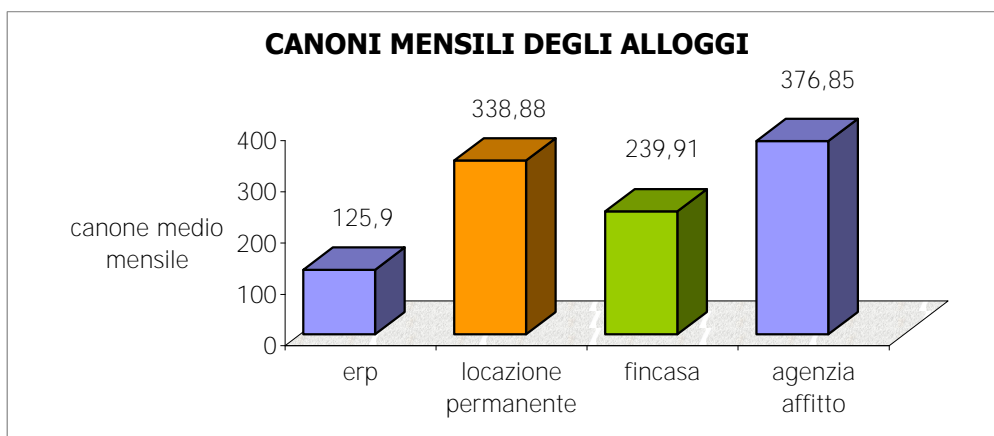
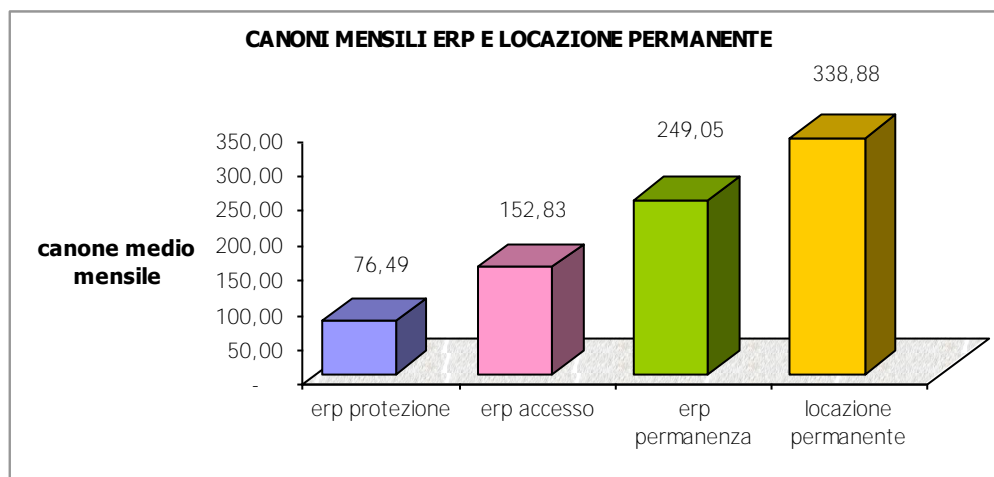


FASCE	UTENTI	TOTALE CANONI	CANONE MEDIO
Fascia protezione 1	1.417	83.046,24	58,61
Fascia protezione 2	487	51.163,24	105,06
Fascia protezione 3	269	32.003,88	118,97
Fascia accesso 1	449	61.997,22	138,08
Fascia accesso 2	314	49.866,93	158,81
Fascia accesso 3	196	34.700,02	177,04
Fascia permanenza 1	374	89.775,69	240,04
Fascia permanenza 2	77	20.715,95	269,04
Fascia permanenza 3	23	7.556,70	328,55
Fascia inadempienti ISE	34	8.759,35	257,63
Fascia occupanti senza titolo	2	698,64	349,32
Fascia in area di decadenza	56	23.323,76	416,50
Fascia decaduti	8	2.981,28	372,66
Totale	3.706	466.588,90	125,90

Legenda:

FASCIA Protezione 1:	ISE < 30.000 € e ISEE < 5.000 €
FASCIA Protezione 2:	ISE < 30.000 € e ISEE < 6.500 €
FASCIA Protezione 3:	ISE < 30.000 € e ISEE < 7.500 €
FASCIA Accesso 1:	ISE < 30.000 € e ISEE < 10.000 €
FASCIA Accesso 2:	ISE < 30.000 € e ISEE < 12.500 €
FASCIA Accesso 3:	ISE < 30.000 € e ISEE < 15.000 €
FASCIA Permanenza 1:	ISE < 45.000 € e ISEE < 20.000 €
FASCIA Permanenza 2:	ISE < 45.000 € e ISEE < 25.000 €
FASCIA Permanenza 3:	ISE < 45.000 € e ISEE < 30.000 €
FASCIA inadempienti ISE:	utenti senza dichiarazione ISE
FASCIA occupanti senza titolo:	utenti senza titolo per occupare l'alloggio
FASCIA Area di Decadenza:	ISE > 45.000 € o ISEE > 30.000 €
FASCIA Decaduti:	utenti dichiarati decaduti dai Comuni

Nell'applicazione dei canoni sono state utilizzate le dichiarazioni reddituali presentate dagli utenti a fine 2008. Confrontando il canone medio della locazione permanente con quello delle tre grandi fasce dell'edilizia residenziale pubblica, si nota che tra il primo e la fascia di permanenza vi è una differenza media di canone di circa € 90 mensili e che l'eventuale equiparazione dei due canoni comporterebbe una maggiore entrata mensile di € 42.660 con un aumento del monte canoni del 9,14%.

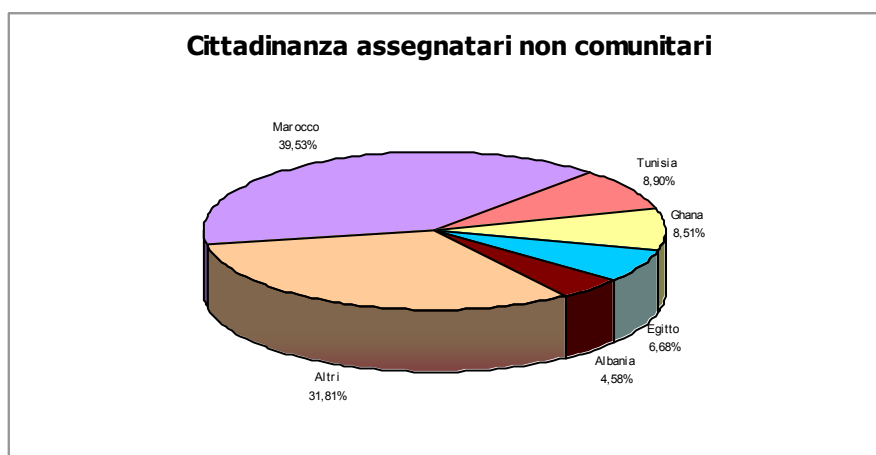


I nuclei familiari che occupano gli alloggi gestiti da ACER sono attualmente 3.954, per un totale di 9.498 persone; la composizione media del nucleo familiare risulta quindi di 2,404 persone. Le famiglie mononucleari sono invece 1.443, pari al 36,52%.

Analizzando la composizione degli assegnatari ERS (Edilizia Residenziale Sociale, ossia che comprende non solo gli alloggi ERP ma anche quelli in locazione permanente e tutti gli alloggi destinati a finalità sociali) sulla base della cittadinanza, si rileva che attualmente 770 (pari al 19,47%) sono cittadini extracomunitari.



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



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 ERS gestiti da ACER (pari a circa € 125,90) emerge che la differenza di € 224,10 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. 3.706) si ottiene un'indicazione del "valore sociale" del ruolo di ACER, che è pari a € 9.966.175 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.

Anche nel 2009 ACER ha gestito non solo alloggi ERP, ma anche un ulteriore patrimonio abitativo, seppur limitato, avente natura diversa. Si tratta in particolare di alloggi in "locazione permanente", costruiti negli ultimi quindici anni sulla base di specifici contributi

regionali che, essendo in parte autofinanziati tramite credito, si caratterizzano per canoni più elevati. Questi alloggi vengono assegnati sulla base di **specifici bandi indetti dall'Azienda**. In futuro il numero degli alloggi in locazione permanente è destinato ad aumentare, proprio **perché l'esiguità dei finanziamenti pubblici renderà abituale il ricorso a mutui per la realizzazione di interventi abitativi da parte del settore pubblico**. A fine 2009 il patrimonio degli alloggi in locazione permanente era di 168 alloggi con un canone medio di **€ 338,88**. Attualmente sono in fase di ultimazione 32 alloggi di locazione permanente nel quartiere Compagnoni che saranno assegnati nelle prossime settimane.

Gli alloggi gestiti destinati a studenti o docenti universitari sono invece 55.

Inoltre ACER alla stessa data gestiva 38 alloggi di Fincasa s.p.a. - una società partecipata dal Comune di Reggio Emilia ed ACER stessa - che ha costruito questi immobili nel 1996 destinandoli ad una popolazione prevalentemente non comunitaria. Il canone mensile medio di questi appartamenti è di **€ 239,91**.

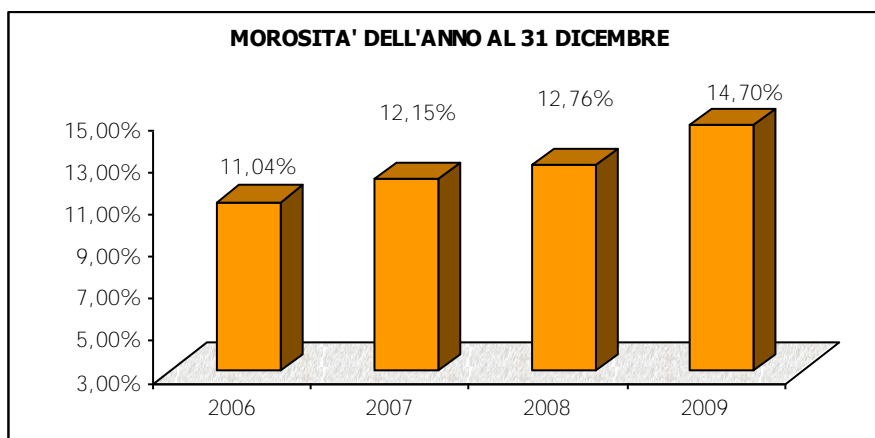
2.4 Morosità'

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

La percentuale di insoluto **relativo ai canoni ed alle quote accessorie fatturate dall'Azienda nel 2009** (€ 9.592.681,76 con esclusione del fatturato relativo alla Convenzione Servizi patrimoniali del Comune di Reggio) è a fine anno **14,70%** (12,76 per l'anno 2008, 12,15% per l'anno 2007 – dati al 31 dicembre).

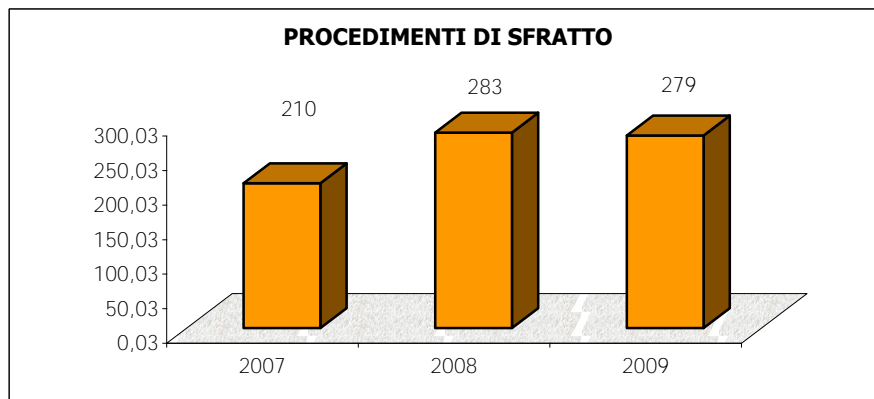
Alla fine di aprile 2010 la morosità 2009 si riduce al 9,37%.

Come emerge **dal grafico sotto riportato sull'evoluzione della morosità**, dopo circa tre anni, l'entità dei crediti di difficile recupero tende ad assestarsi al di sotto del 3%.



Le azioni di sfratto in corso, che sono 279, tendono a tenere sotto controllo il fenomeno che **comunque costituisce un costo per l'Azienda in quanto la percentuale di inesigibilità dei crediti**, pur modesta, è tutta a carico di ACER in base alle vigenti Convenzioni per la gestione **degli alloggi comunali che prevedono l'addebito all'Azienda della morosità fino al 5% del totale**.

Gli sfratti effettivamente eseguiti nell'anno 2009 sono stati 23 tutti relativi a nuclei familiari per i quali i Comuni hanno ritenuto non sussistesse l'esigenza di intervenire a chiederne il rinvio o la sospensione per motivi di carattere sociale.



Se da un lato l'azione repressiva della morosità non può essere allentata, si evidenzia sempre maggiormente la necessità di affiancare alla stessa anche interventi di aiuto per le famiglie economicamente in difficoltà, ora ulteriormente accentuata a causa della crisi economica. Pertanto si auspica un maggiore utilizzo da parte dei Comuni dell'apposito Fondo previsto dalla Convenzione per la gestione degli alloggi e destinato a questa finalità.

3. UTILIZZO DEGLI ALLOGGI DISPONIBILI

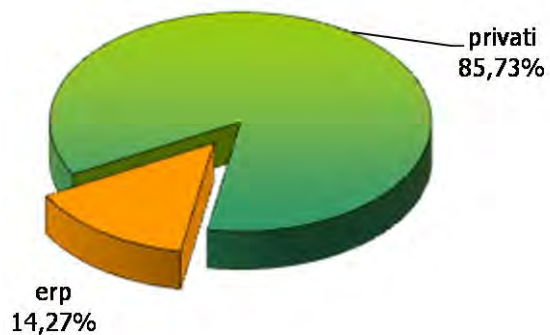
Al fine di accelerare il riutilizzo degli appartamenti disdettati dagli assegnatari, sono state ottimizzate le procedure relative al loro ripristino ed alla messa a disposizione dei Comuni per nuove assegnazioni e sono state conseguentemente apportate delle modifiche per snellire le procedure. Ciò dovrebbe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

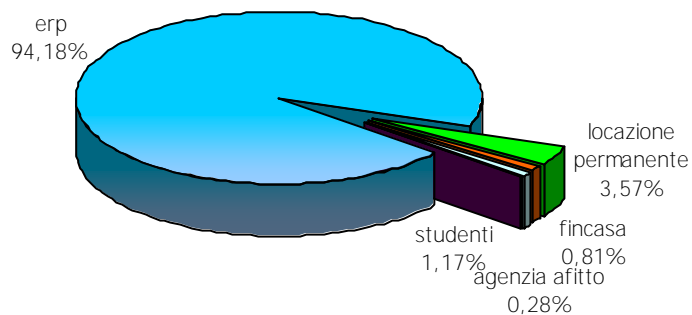
I Comuni saranno, altresì, informati della disponibilità di alloggi tramite il sito web aziendale e con una comunicazione a mezzo e-mail che avrà una frequenza settimanale.

Incrociando i dati a disposizione di ACER con quelli dell'ultimo report provinciale dell'Osservatorio Regionale degli Scenari Abitativi, emerge che nella provincia di Reggio Emilia gli alloggi gestiti da ACER (4.707) rappresentano appena il 14,27% degli alloggi complessivamente destinati all'affitto (32.986).

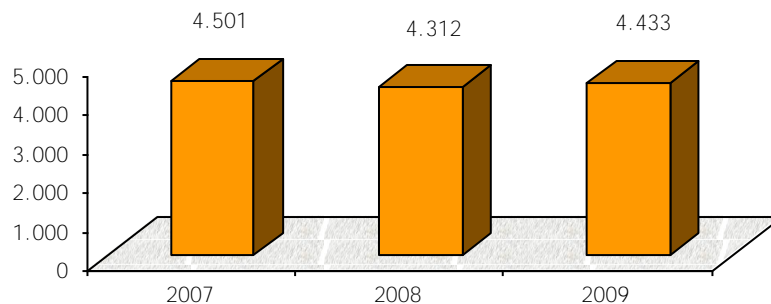
ALLOGGI IN LOCAZIONE IN PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

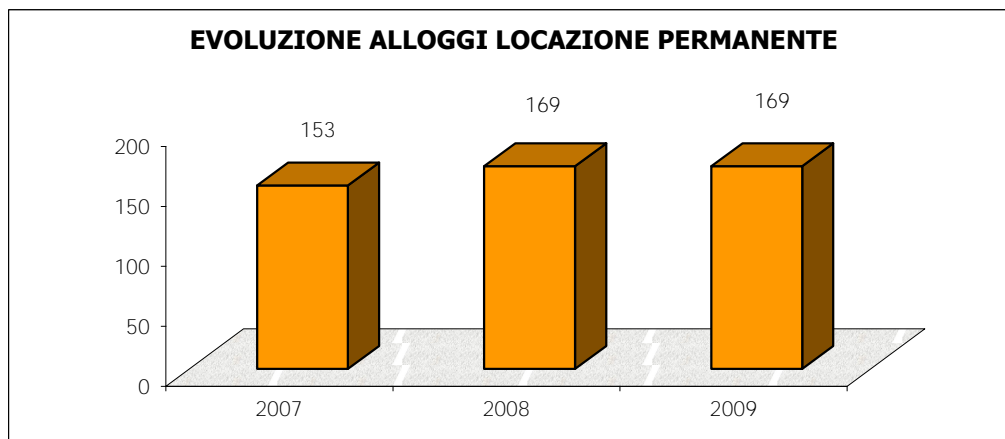
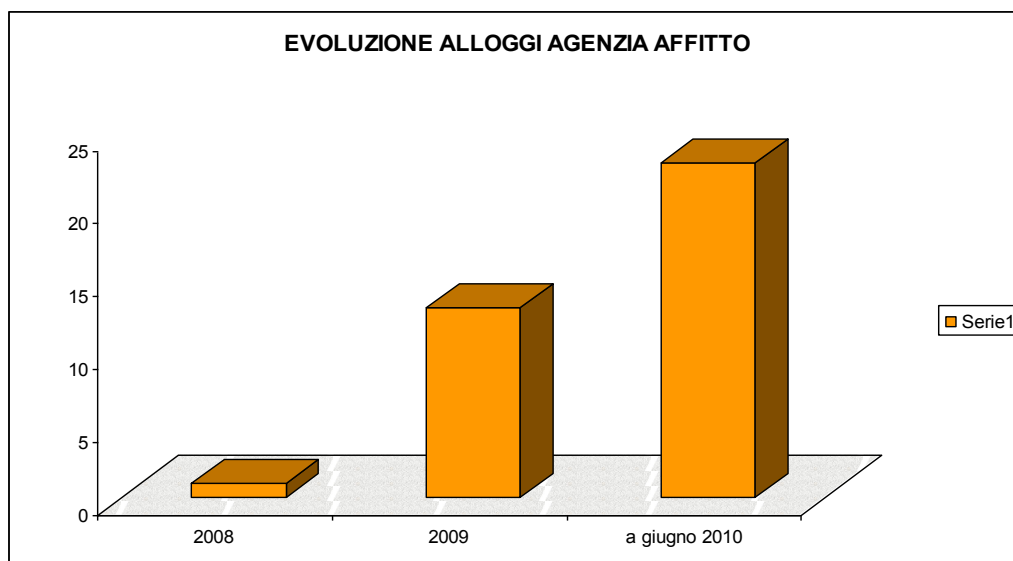


PATRIMONIO GESTITO IN LOCAZIONE



EVOLUZIONE ALLOGGI ERP





4. ATTIVITA' EMERGENTI NEL SETTORE ABITATIVO

Già nel corso degli anni precedenti Acer ha messo in atto diverse attività con l'obiettivo di soddisfare le richieste di una realtà in continua trasformazione e soprattutto con uno sguardo particolare alla grave situazione economica che sta attraversando il nostro paese. I servizi aziendali cercano di rispondere alle esigenze abitative a 360°, fornendo prestazioni rivolte sia al patrimonio che alle persone, dove fondamentale è anche l'attività di informazione e formazione dei cittadini.

Tra queste attività le più significative che hanno impegnato l'Azienda anche per l'anno 2009 sono:

4.1 Agenzia per l'affitto

A seguito della sottoscrizione del protocollo d'intesa per l'istituzione del Fondo Provinciale di Garanzia e dell'approvazione delle singole convenzioni con i Comuni, nel corso del 2009 si è concretamente attivato il nuovo servizio di "Agenzia per l'affitto".

Obiettivo prioritario della nuova attività è quello di erogare servizi fino ad ora non forniti e agevolare la ricerca e la disponibilità di alloggi sul mercato privato, per agevolare e facilitare **l'incontro dell'offerta** di proprietari di alloggi e le richieste di coloro che cercano case in affitto. Novità assoluta di questo strumento è **l'introduzione** di elementi di 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. Per il raggiungimento delle **suddette finalità, l'attività di ACER** si riassume nei seguenti compiti:

- favorire **l'incontro tra proprietari e inquilini facilitando la conclusione positiva dell'accordo ma lasciando loro la titolarità** sulla stipula del contratto;
- reperire alloggi da locare a famiglie e lavoratori;
- assumere, **se necessario ed opportuno, la conduzione diretta dell'alloggio per poi cederlo** in uso agli aventi diritto;
- accompagnare i nuovi inquilini e gestire le situazioni conflittuali conseguenti alla eventuale convivenza di persone appartenenti a differenti etnie;
- attivare forme di garanzia nei confronti dei proprietari di alloggi. Per facilitare **l'incontro tra** domanda ed offerta interviene il Fondo Provinciale di Garanzia che ha come finalità principale la tutela dei proprietari dai rischi di morosità e di danneggiamento degli alloggi conferiti a fronte di una significativa riduzione del canone di locazione.

ACER, quale ente gestore, è stata impegnata **nella organizzazione dell'attività del** nuovo servizio presso tutti i comuni della Provincia, con la predisposizione di interventi specifici di comunicazione e pubblicità a livello locale. Sono state organizzate infatti assemblee e incontri pubblici per spiegare sia ai proprietari che agli inquilini i vantaggi e le agevolazioni di chi aderisce al nostro servizio.

4.2 Alloggi per studenti universitari

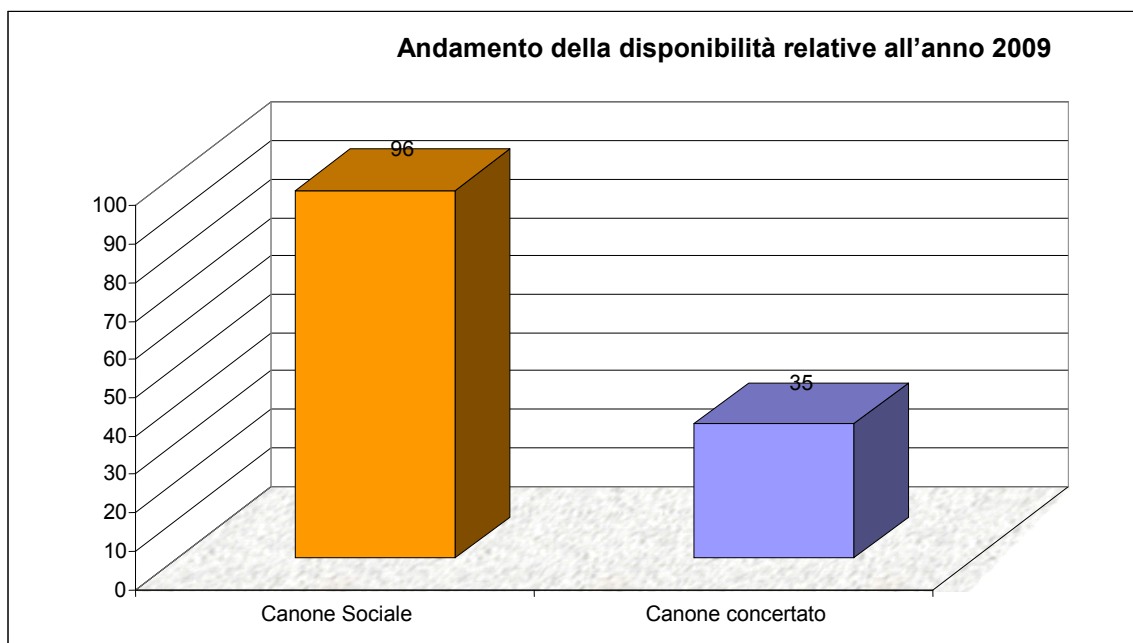
Un'altra attività molto importante che è stata realizzata nel corso del 2009 è la gestione degli alloggi per studenti universitari. Obiettivo prioritario è **ampliare e diversificare l'offerta di alloggi a disposizione degli studenti esclusi dal bando benefici dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio e facilitare l'incontro tra la domanda e l'offerta di alloggi per universitari fuori sede.**

Acer gestisce direttamente i 13 posti letto presenti all'interno dei 6 alloggi di piazza Vallisneri di proprietà dell'Azienda, che rispondono perfettamente alle esigenze dei giovani studenti.

Nel 2009 è proseguita anche la collaborazione con ER.GO per completare il progetto di ristrutturazione e realizzazione di altri 7 alloggi da cedere in locazione alla suddetta azienda regionale per aggiungere posti letto a tariffe calmierate a disposizione di quegli studenti che sono esclusi dalle graduatorie.

Un'altra importante attività è stata realizzata con la partecipazione al progetto "Mo.Re for students – Modena e Reggio città amiche degli studenti " che ha visto Acer quale partner di Comune di Modena, Comune di Reggio, Università di Modena e Reggio, Er.go per integrare e potenziare servizi già attivi nelle due città, ma con il nuovo obiettivo di creare insieme una nuova rete di servizi in grado di migliorare la vita quotidiana degli studenti, costruendo **parallelamente un sistema di supporto per chi vive l'Università** in condizioni particolari, come studenti stranieri, studenti disabili e studentesse madri.

E' in quest'ottica che, in collaborazione con il comune di Reggio Emilia, a settembre 2009 è stato creato lo sportello "Infostudenti" nell'ambito del progetto denominato "Ti accompagno a casa: Sportello d'informazione per studenti e giovani coppie". Il servizio si prefigge l'obiettivo di fornire informazione e orientamento destinato agli studenti fuori sede che cercano casa in affitto sul territorio reggiano.



UBICAZIONE	TIPOLOGIA	NUMERO POSTI LETTO	CANONE	TOTALI
Palazzo Ancini	Pubblico	21	Sociale	96
Via Zandonai	Pubblico	64		
Via della Abbadessa	Pubblico	11		
Via Mascagni	Pubblico	22	Concertato	35
Piazza Vallisneri	Pubblico (Acer)	13		

4.3 Mediazione Sociale

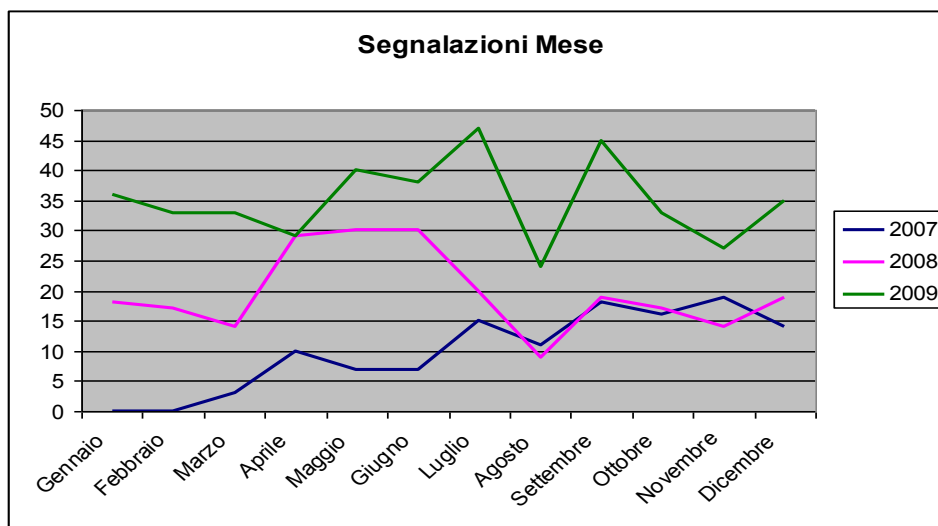
Nei 3 anni di attività il Servizio di Mediazione Sociale si è proposto di:

- migliorare le relazioni tra condomini e vicini di casa e di trovare soluzioni pacifiche e consensuali in caso di conflitti;
- elaborare progetti di prevenzione e convivenza nei condomini e nei quartieri;
- favorire l'ingresso negli alloggi dei nuclei maggiormente in difficoltà, attraverso un'azione d'accompagnamento, educazione e informazione.

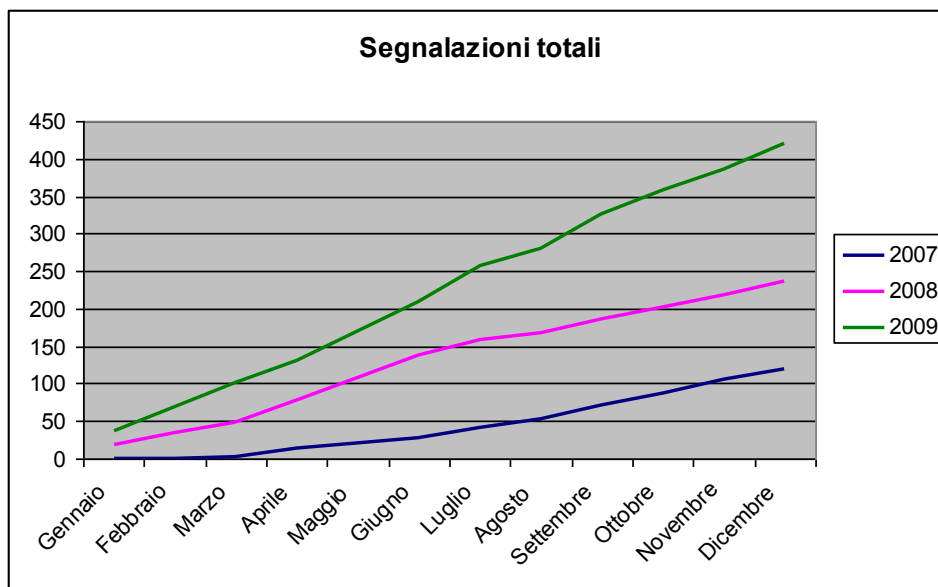
Nel corso del 2008 e del 2009, in particolare, l'attività di prevenzione del conflitto, della micro-criminalità e del disagio è stata potenziata attraverso studi specifici ed analisi dettagliate di quartiere, realizzate in collaborazione con la Facoltà di Psicologia dell'Università di Bologna e con altri importanti centri di ricerca. Tali approfondimenti hanno creato le basi e le condizioni per una più efficace promozione del rispetto delle regole del vivere civile, e soprattutto hanno permesso una più stretta collaborazione con i Servizi Sociali Territoriali, le Circoscrizioni, i Comuni e le Forze dell'Ordine della provincia.

Analizzando il numero delle richieste di interventi di mediazione sociale, emerge che tale numero è in continua crescita, anche perché gli interventi stessi possono essere richiesti da diversi soggetti: assegnatari, Amministratori Condominiali, Comuni e Servizi Pubblici che operano nel settore socio-assistenziale.

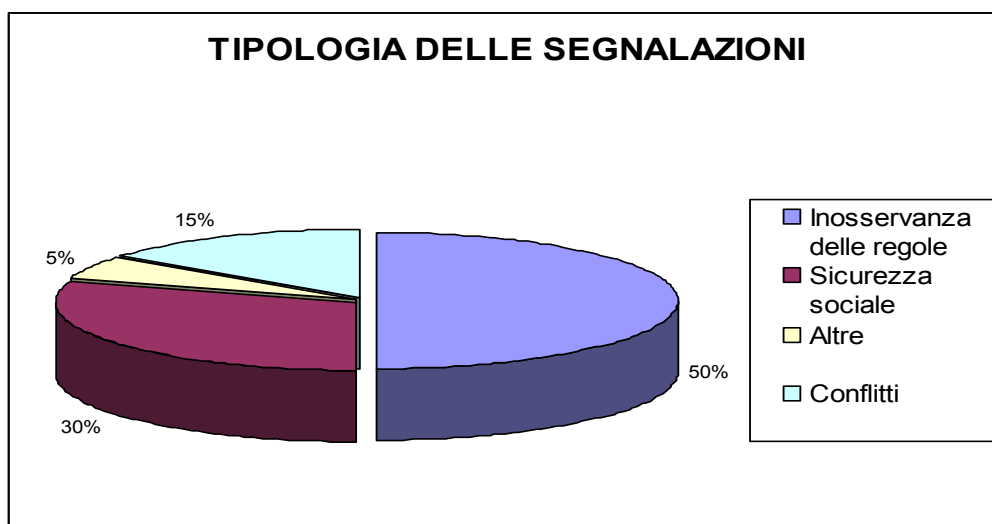
Di seguito viene riportato l'andamento delle segnalazioni relative al periodo Gennaio 2007 – Dicembre 2009:



Di seguito viene inoltre riportato l'andamento progressivo delle richieste di interventi di mediazione da Gennaio 2007 a Dicembre 2009:



Dall'analisi del grafico si può notare una crescita progressiva delle segnalazioni nel triennio 2007-2009, raggiungendo nel 2009 un valore superiore alle 400 segnalazioni all'anno. Di queste, le problematiche più rilevanti che il servizio di Mediazione Sociale si è trovato a dover affrontare e risolvere tramite il contatto diretto con l'utenza, sono così distribuite:



Dall'analisi dei dati emerge quindi che le principali problematiche riguardano l'inosservanza delle regole e la percezione del senso di insicurezza: alla luce di tali considerazioni, il servizio ha rimodulato la propria attività per "educare" gli inquilini al rispetto degli spazi e delle regole comuni (anche avvalendosi di materiale appositamente creato dall'Azienda, come ad esempio, le Guide agli inquilini) e per rendere più sicuri i fabbricati.

Infine, anche nel 2009 il servizio ha organizzato la "Festa dei Vicini", coordinando circa 30 Feste su tutta la provincia. Alcune di queste sono state organizzate in stretta collaborazione con le Circoscrizioni, e sono avvenute a seguito di un rafforzamento delle azioni di mediazione, educazione e presenza nei condomini. In questo modo si è trasformato un momento di festa in un vero e proprio compimento di un percorso avviato assieme alle famiglie residenti.

4.4 Assistenza alle autogestioni

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.

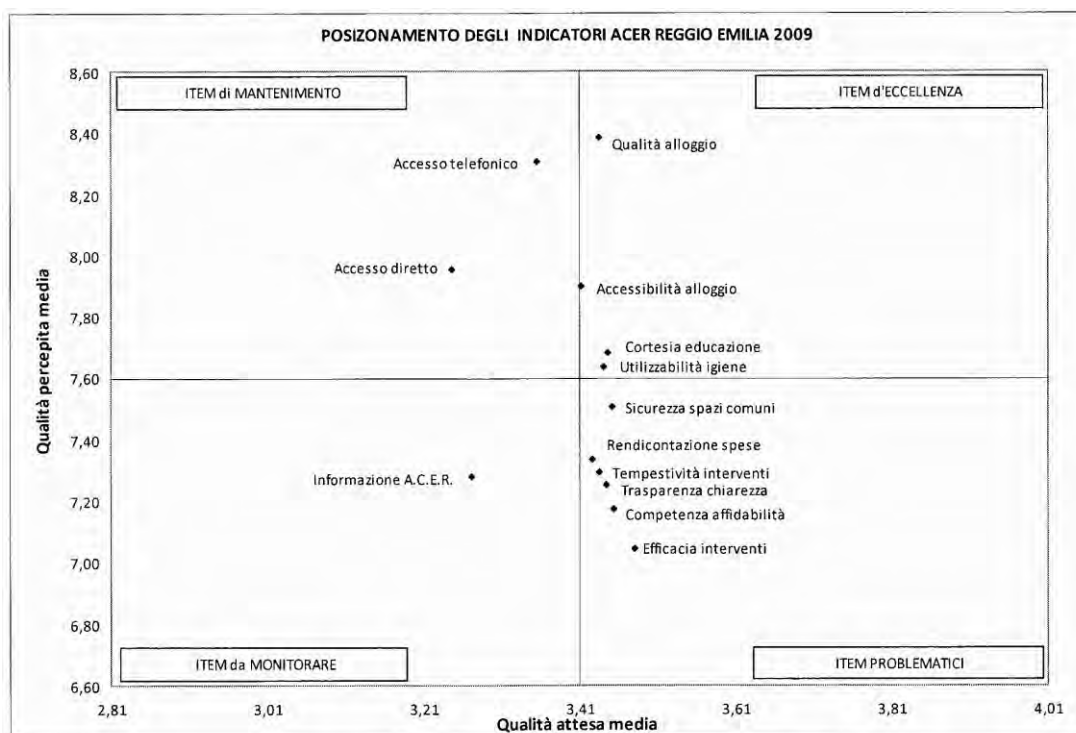
Dal 2005 l'Azienda ha iniziato a gestire direttamente alcuni fabbricati con modalità di autogestione; questa attività è potenzialmente in espansione per le numerose richieste che pervengono dagli assegnatari.

Attualmente sono circa 74 le autogestioni in carico all'Azienda, numero destinato ad aumentare ulteriormente per le ragioni sopracitate, su un totale di 202 autogestioni esistenti nel patrimonio gestito.

I condomini, invece, presenti nei fabbricati a proprietà mista pubblico privato sono 334.

Negli anni passati non sono state assunte nuove amministrazioni poiché si è reso necessario il recupero delle rendicontazioni pregresse. Questo recupero dovrebbe completarsi nell'arco dei prossimi mesi.

5. I RISULTATI DELL'INDAGINE SULLA SODDISFAZIONE DEGLI UTENTI ACER



Gli **Item (indicatori) d'eccellenza** rappresentano la porzione del grafico caratterizzata da elevata qualità attesa unitamente ad un altrettanto elevato livello di soddisfazione, attestando così un risultato fortemente positivo e fortemente richiesto.

Con **Item di mantenimento** si individua la porzione del grafico a cui corrisponde una elevata valutazione in termini di percezioni caratterizzata da modeste aspettative da parte degli utenti. Quindi questi item, presumibilmente, daranno luogo a minori problemi in caso di flessione delle percezioni.

Gli **Item da monitorare** sono individuati dalla porzione di grafico definita da bassa importanza e bassa soddisfazione percepita, dove l'allineamento tra percezioni e attese avviene a livelli inferiori rispetto a quanto accade nel primo quadrante.

Gli **Item problematici** riflettono invece attributi ai quali gli utenti riconoscono una forte priorità che tuttavia trova riscontri inadeguati nel versante delle percezioni.

Il grafico rappresenta il posizionamento dei singoli indicatori in ordine ai valori medi calcolati per l'insieme degli stessi per l'ACER di Reggio Emilia.

L'area del grafico è suddivisa nei quattro quadranti caratterizzati da differenti tenori di qualità attesa (in ascissa) e qualità percepita (in ordinata).

Cominciando dal quadrante degli item problematici che, lo ricordiamo, è caratterizzato dai valori più elevati di qualità attesa e valori relativamente più bassi di qualità percepita, si individuano sei indicatori tutti comunque superiori ai sette/decimi per quanto riguarda quest'ultima variabile.

Gli indicatori si collocano in prossimità dell'asse che li separa dall'area degli item da monitorare ed almeno tre di essi in prossimità dell'asse che li separa dall'area degli item d'eccellenza.

Da rilevare che questi, tra l'intero set di indicatori utilizzati nell'indagine, pur risultando come **quelli "problematici" sono definiti da valori di qualità, sia percepita che attesa, molto elevati.**

Nel quadrante degli item da monitorare figura solamente l'informazione che ACER attua per il rispetto dei regolamenti, mentre nel quadrante degli item di mantenimento figurano due indicatori relativi alle modalità di accesso ai servizi (telefonici ed allo sportello).

Nel quadrante degli item d'eccellenza ricadono 4 indicatori, tutti molto **vicini all'asse che li separa dal quadrante degli item di mantenimento** e due (Cortesia ed educazione del personale e utilizzabilità degli spazi comuni) posizionati vicino all'asse delle ascisse.

Il confronto del posizionamento degli indicatori di Reggio Emilia con quelli del campione regionale evidenzia come le difficoltà incontrate dalle ACER siano abbastanza comuni fra loro. Se il posizionamento presenta diverse similitudini esistono però alcune specificità che mettono in risalto l'ottimo risultato dell'**ACER di Reggio Emilia.**

6. GESTIONI PATRIMONIALI

Si è consolidata l'attività inerente la Convenzione sottoscritta con il Comune di Reggio Emilia per la gestione di parte del patrimonio immobiliare dello stesso che riguarda le locazioni attive e passive di locali non abitativi, le concessioni, le luci votive, le cremazioni ed il pagamento di tutte le utenze relative agli uffici comunali.

Per poter svolgere al meglio l'attività affidata dal Comune di Reggio Emilia, ACER ha provveduto a riorganizzare i propri servizi andando ad istituire un Ufficio Patrimonio che, ormai operativo dall'anno 2006, segue tutte queste attività con competenza e professionalità.

E' con tale struttura organizzativa, che ACER è in grado di svolgere tali attività anche per altri Comuni della provincia e offrire la gestione di nuovi servizi.

Tutte queste nuove attività sono state **attivate nell'ottica del massimo contenimento dei costi, ottimizzando l'impiego delle risorse disponibili** ed andando a recuperare eventuali costi aggiuntivi mediante nuove entrate provenienti dalle stesse attività.

AREA TECNICA

1. STRATEGIE AZIENDALI

Negli ultimi anni si è assistito a un sostanziale cambiamento strategico nelle politiche abitative, caratterizzato dalla drastica riduzione di quei contributi pubblici che in passato avevano consentito la costruzione o il recupero di alloggi **per l'incremento e la conservazione** del patrimonio pubblico di edilizia residenziale. Parallelamente si sono esaurite le risorse derivanti dalla vendita del patrimonio pubblico e destinate al reinvestimento con le medesime finalità.

Questa mancanza di risorse, ha comportato per le aziende del settore pubblico, la ricerca di **nuove strategie finalizzate a mantenere il proprio ruolo nell'ambito dell'ERP, mediante la** messa in atto di iniziative nuove, anche di tipo finanziario, sviluppando in particolare i nuovi strumenti di realizzazione delle opere pubbliche previsti dalla recente normativa di settore, ampliando necessariamente i propri settori di intervento, oltre i consolidati ambiti **istituzionali, nell'intento, fra l'altro,** di mantenere il livello occupazionale nel settore.

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

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

ACER, in qualità di azienda a servizio dei Comuni, ha messo in atto strategie aziendali finalizzate, da un lato, al miglioramento della qualità progettuale ed edilizia (avvalendosi **dell'impiego di materiali bioecologici e di tecnologie innovative, di strumenti per il risparmio energetico e di risorse naturali**) e, dall'altro, **alla riduzione dei costi di manutenzione e di gestione.**

Queste strategie hanno investito diversi settori dell'attività, dalla programmazione alla progettazione edilizia, dalla manutenzione del patrimonio gestito **all'analisi e riqualificazione** energetica di edifici ai servizi tecnici in generale; in questi settori ACER si propone anche quale partner per accordi strategici con enti pubblici, aziende e altri operatori per contribuire in modo sinergico alla realizzazione di varie iniziative di interesse pubblico.

L'Azienda per affrontare le nuove strategie nel settore abitativo e non, si è dotata di una **struttura tecnica in grado di sviluppare all'interno dell'azienda l'intero iter progettuale,** potenziando e riorganizzando i gruppi di progettazione, facendo ricorso a consulenti esterni che hanno contribuito a migliorare la qualità architettonica degli interventi progettati.

Ai progettisti competenti nei tradizionali settori di specializzazione (architettura, urbanistica, strutture, impianti, sicurezza, direzione lavori) è previsto che vengano affiancati:

- un tecnico qualificato per gli aspetti manutentivi, per orientare le scelte dei materiali e delle tecnologie e per la predisposizione dei piani di manutenzione previsti dalla legge sui lavori pubblici;
- un esperto in problemi sociali con funzioni di mediatore sociale, per mettere a **conoscenza i progettisti di eventuali necessità e bisogni dell'utenza più debole,** proponendo scelte e soluzioni fin dalla fase progettuale;
- un esperto in gestione del patrimonio edilizio, per le problematiche relative alla mobilità **dell'utenza, alla definizione dei canoni e al loro utilizzo ai fini**

dell'ammortamento di eventuali mutui per parziale finanziamento degli interventi costruttivi;

- un consulente per le problematiche in materia di superamento delle barriere architettoniche e disabilità.

L'attività del 2009 è stata caratterizzata principalmente da:

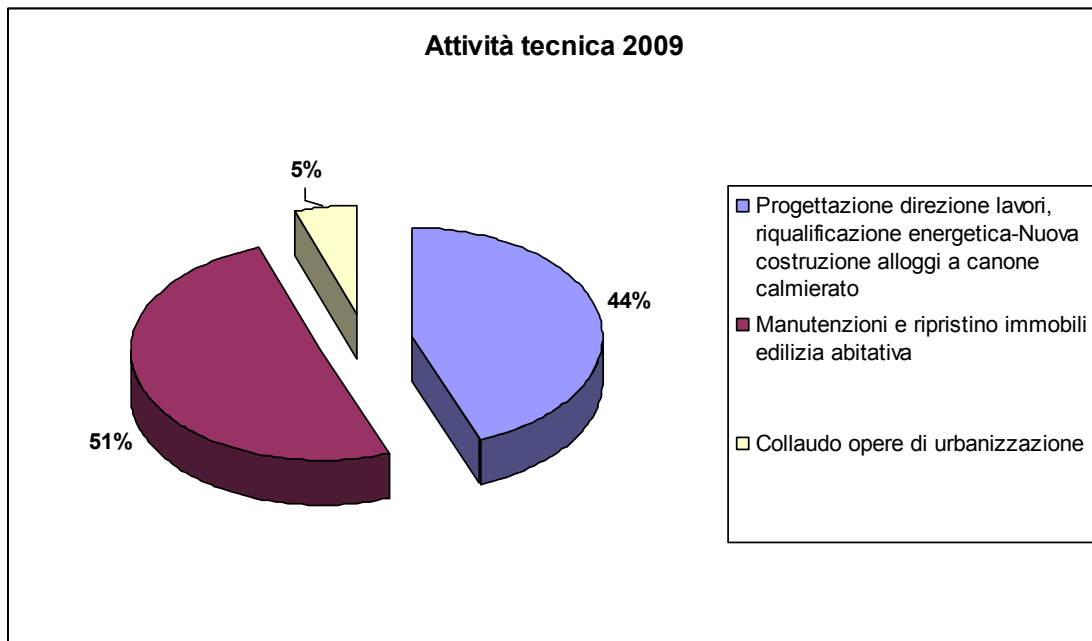
- progettazione di un intervento per 69 alloggi a Pieve Modolena;
- progettazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica in comune di Bibbiano;
- progettazione del nuovo edificio polifunzionale in Comune di Reggio Emilia, quartiere Foscatò;
- **progettazione dell'intervento di recupero "villa Adele in Comune di Fabbrico";**
- direzione lavori degli interventi del programma di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio del Comune di Reggio Emilia (6 milioni di euro);
- **progettazione e direzione lavori di interventi di ripristino di alloggi sfitti, nell'ambito del programma regionale N.A.P.S. - Nessun alloggio pubblico sfitto;**
- supervisione alla direzione lavori e collaudi nei piani particolareggiati di iniziativa privata per conto del Comune di Reggio Emilia;
- avanzamento delle procedure relative al programma 3000 alloggi;
- attività di coordinamento della progettazione per la realizzazione del progetto di **riqualificazione dell'area di R.E.T.E.;**
- **attività di studio e ricerca nel settore dell'energia, diagnosi e progettazione di** interventi di riqualificazione energetica di edifici;
- studi di fattibilità e realizzazione di impianti fotovoltaici per conto dei Comuni.

Tuttavia l'attuale crisi finanziaria generale che sta interessando il Paese, e in particolare il mercato edilizio, ha avuto riflessi anche sull'attività dell'azienda che ha subito le difficoltà di avanzamento del programma 3000 alloggi, del 2° stralcio dell'intervento PRU Compagnoni Fenulli 2° stralcio, dei programmi di manutenzione straordinaria e di ripristino alloggi ERP di proprietà dei comuni.

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

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

Le macroattività sopra descritte, sviluppate nel 2009, sono rappresentate in percentuale nel seguente grafico:



2. PROGETTAZIONE NUOVE COSTRUZIONI

L'attività di progettazione, nel corso del 2009, ha riguardato i seguenti interventi:

Pieve Modolena - Nuova costruzione di 69 alloggi

Si è trattato della progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento di nuova costruzione di 3 fabbricati per complessivi 69 alloggi con autorimesse interrate nel Comune di Reggio Emilia (località Pieve Modolena) in un'area compresa all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ti 2-3 PIEVE MODOLENA".

L'intervento è stato progettato sulla base dell'incarico assegnato ad ACER dall'impresa Borgonovi, che realizzerà l'intervento, nell'ambito del programma regionale denominato 3000 alloggi per l'affitto.

Il progetto prevede la realizzazione di tre fabbricati A, B, C per complessivi 69 alloggi di cui **14 destinati all'affitto a canone calmierato e 55 destinati alla vendita convenzionata**, dei quali 7 saranno acquisiti da FINCASA, così distribuiti:

- Edificio A - 24 Alloggi e 24 autorimesse interrate
- Edificio B - 24 Alloggi e 24 autorimesse interrate
- Edificio C - 21 (14+7) Alloggi e 21 autorimesse interrate

Il taglio degli alloggi, opportunamente diversificato, consente di soddisfare esigenze abitative diverse, tra cui anziani, giovani coppie e disabili.

La progettazione architettonica ha curato in particolare gli aspetti riguardanti la funzionalità, l'accessibilità, l'arredabilità, il comfort e la sicurezza degli alloggi.

Un'attenta progettazione degli edifici, sia dal punto di vista dell'involucro edilizio che dal punto di vista degli impianti, consentirà una riduzione del fabbisogno energetico superiore al 15% rispetto ai limiti previsti dal Dlgs 192/2005.

Importo dei lavori: € 8.338.930,00

3. PIANI RECUPERO EDILIZIO. PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PIANI URBANISTICI

Comune di Bibbiano - Piano particolareggiato "PP10"

Su incarico dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero – Diocesi di Modena e Reggio Emilia, proprietario delle aree oggetto di trasformazione urbana, ACER ha progettato il piano particolareggiato denominato PP10, da attuarsi su di un'area destinata dal PRG del comune di Bibbiano a "Zona C1 residenziale di espansione soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica" ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area, completamente inediticata, è situata nella parte nord-est dell'abitato di Bibbiano e confina a Sud con via Canusina, a nord ovest con via Galilei e a est con proprietà privata. La progettazione urbana si è basata sulle indicazioni di PRG, che prevedono la concentrazione dell'edificazione di una parte pari al 40% dell'intera superficie territoriale, destinando la restante parte di circa 60% a verde pubblico.

Il nuovo impianto urbano prevede un mix funzionale di residenze, terziario e servizi e commercio. Il progetto prevede due comparti di attuazione.

Nel sub comparto **A** è prevista una funzione esclusivamente residenziale mentre il sub comparto **B** prevede un mix funzionale comprendente spazi da destinare ad attività commerciali, ambulatori, uffici e residenze.

In questo progetto è stato dato grande rilievo alla progettazione degli spazi verdi e alla rinaturalizzazione del rio Enzola, corso d'acqua che attraversa le aree oggetto di trasformazione urbana, sottoposto a tutela ambientale.

Sono state altresì progettate le opere di urbanizzazione inerenti alla realizzazione del Piano Particolareggiato (viabilità, reti tecnologiche, parcheggi, percorsi ciclabili e pedonali, verde pubblico e di arredo stradale).

ACER nel 2009 ha sottoscritto con l'Istituto Diocesano, proprietario dell'area oggetto del Piano particolareggiato, un accordo per l'opzione di acquisto, per sé o a favore di terzi, dell'area del sub comparto B, di circa 50.000 mq, mediante parziale permuta con immobili da costruire nell'area stessa, con destinazione in parte ad uso residenza protetta per anziani e in parte ad uso commerciale.

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

ACER ha concluso la progettazione esecutiva per la realizzazione del nuovo centro polifunzionale del quartiere Foscato, in Comune di Reggio Emilia, in base alla convenzione sottoscritta con il Comune di Reggio Emilia.

Il progetto ha tenuto conto dell'esigenza di prevedere un centro di aggregazione in grado di contribuire a ridurre lo stato di disagio e di insicurezza percepito dai dagli abitanti del quartiere.

Il centro polifunzionale, costituito da due corpi di fabbrica, è destinato ad ospitare funzionalità diverse a servizio del quartiere: ad esempio nel corpo A potranno essere localizzati servizi di tipo sociale come un ambulatorio medico generico e un ufficio destinato ad attività di mediazione sociale.

Nel corpo B è potranno trovare collocazione un bar con cucina e una sala riunioni.

L'edificio è stato progettato in modo da garantire **comunque un'estrema flessibilità funzionale** e gestionale nelle attività che vi saranno localizzate.

Impiantistica e risparmio energetico

Gli impianti di climatizzazione a servizio degli edifici in esame sono stati progettati con la finalità di realizzare le migliori condizioni di benessere in relazione alle attività svolte **nell'edificio, con l'obiettivo di conseguire bassi consumi energetici, sicurezza e affidabilità di funzionamento**, semplicità ed economia di gestione e manutenzione.

Per quanto attiene alla classificazione energetica, l'edificio è stato progettato per rispondere a criteri restrittivi di risparmio energetico secondo le vigenti normative e, in particolare, si prevede il suo inserimento in classe C secondo la classificazione del Sistema Ecoabita.

Sono infine previsti interventi di riqualificazione della piazza del quartiere, che verrà pedonalizzata, degli spazi di verde pubblico e la realizzazione di parcheggi tra la pista ciclopedonale esistente e il nuovo spazio urbano pedonale con la creazione di un dosso rallentatore su via Catanzaro.

Nel mese di ottobre ACER ha approvato il progetto esecutivo dell'intervento, dando mandato agli uffici di avviare le procedure di appalto dei lavori.

Il costo dell'intervento è stimato in € 610.000,00 e si provvederà al suo finanziamento con le seguenti modalità:

Finanziamenti	ACER Reggio Emilia	Comune di Reggio Emilia
Fondi legge 560/93	200.000,00	
Oneri di U2	99.713,73	
Fondi propri	10.286,27	300.000,00
Totale	310.000,00	300.000,00

Comune di Reggio Emilia - PRU Compagnoni 1° stralcio – costruzione edifici E-F

Conclusa la prima fase con la costruzione di 56 alloggi ERP e 16 di locazione permanente, è proseguita nel 2009 la fase di completamento della costruzione, avviata a metà 2008, di due edifici per complessivi 32 alloggi (fabbricati E ed F) la cui ultimazione è prevista per la metà del 2010.

Comune di Reggio Emilia - PRU Compagnoni 2° stralcio

La gara d'appalto indetta dal Comune di Reggio Emilia è andata deserta nell'ottobre 2009, pertanto non è stato possibile **avviare l'intervento**. Il Comune ha conseguentemente riesaminato le modalità di gara ai fini della ripubblicazione di un nuova procedura per **l'assegnazione dell'appalto**.

L'intervento comprende le seguenti azioni:

- quattro edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica (80 alloggi);
- un centro polifunzionale di quartiere;

- opere di urbanizzazione comprendenti strade, piste ciclabili, percorsi pedonali, piazze, aree lastricate, aree verdi;
- un'area destinata a giardino pubblico attrezzato.

ACER, progettista dell'intervento, svolgerà le funzioni di direzione lavori in base alla convenzione sottoscritta con il Comune stesso.

L'importo dei lavori in progetto è di € 11.436.148,63, così distinti:

Opere	Alloggi	Tipologia	Importo
Edificio 1A	16	ERP	€ 1.472.862,05
Edificio 2A	24	ERP	€ 2.057.363,42
Edificio 2B	20	ERP	€ 2.414.330,19
Edificio 2C	20	ERP	€ 2.072.423,91
Polifunzionale			€ 1.177.647,59
Urbanizzazioni			€ 2.241.521,47
TOTALE	80		€ 11.436.148,63

Il costo complessivo dell'intervento è di € 17. 614.219,77

Comune di Reggio Emilia – Piano di recupero q.re Stranieri

Si può ritenere conclusa l'attuazione degli interventi edilizi di nuova costruzione e recupero, previsti dal Piano. Si sono avviate valutazioni sull'opportunità di realizzare l'intervento relativo al centro polifunzionale del quartiere, date le difficoltà incontrate a collocare sul mercato le quote di superficie commerciale previste nell'intervento. Si è effettuata inoltre la ricognizione sulla situazione dei collaudi delle opere di urbanizzazione e del verde realizzate ai fini della cessione delle stesse al Comune.

Nel 2009 sono stati consegnati all'utenza 40 nuovi alloggi ERP a seguito del completamento degli interventi costruttivi, realizzati nel corso del 2008:

COMUNE	ERP	LP	ANZIANI	TOTALE
Reggio Emilia				
P.zza Stranieri	20+20			40
Totale	40			40

Programma 3000 alloggi – progetti di finanza

Il bando per il programma 3000 alloggi, emanato in attuazione della L.R. n. 24/01, è finalizzato alla selezione degli interventi per la realizzazione del programma stesso, approvato con la delibera dell'Assemblea Legislativa n. 47 del 22 febbraio 2006.

Il programma si proponeva di incrementare l'offerta di alloggi di edilizia agevolata convenzionata, da concedere in locazione o godimento a termine, locazione permanente o in proprietà, ai soggetti in possesso di specifici requisiti (individuati con un successivo atto) e che hanno difficoltà a reperire alloggi per uso abitativo primario a canoni o a prezzi accessibili.

Acer ha redatto una serie di progetti definitivi - corredati da piani di finanziamento - per **l'accesso al bando regionale**.

I progetti presentati sono stati finanziati secondo le modalità previste dal bando ed i Comuni interessati hanno promosso le procedure di presentazione dei Project.

Nel 2008 sono state presentate ai Comuni interessati sette domande per la proposta di "Project Financing".

Nel 2009 ACER è subentrata **a Fincasa, iniziale soggetto promotore dell'iniziativa, ed è stato autorizzato dalla conferenza degli enti a costituire una società di progetto per la presentazione delle proposte di project financing ai Comuni e l'attuazione di quelle che potessero incontrare l'interesse pubblico delle amministrazioni comunali.**

Motivazioni diverse hanno tuttavia **reso problematico l'avvio di questi interventi**. Aspetti di carattere economico e finanziario, dovuti al rispetto del patto di stabilità nei Comuni, scelte diverse in ordine alla destinazione delle aree, difficoltà di equilibrio dei piani finanziari, **situazione congiunturale non favorevole nel settore dell'edilizia** - in particolare nel mercato della compravendita immobiliare - **non hanno favorito l'attuazione di questi interventi con le modalità previste dal bando regionale.**

L'intervento che al momento ha più probabilità di essere attuato è quello localizzato in Comune di Fabbrico, per il recupero dell'edificio denominato Villa Adele.

Per gli altri Comuni coinvolti, che non hanno rinunciato, restano da risolvere problemi **inerenti la destinazione delle aree e l'equilibrio dei piani economico finanziari, mediante la rimodulazione delle quote di alloggi da destinare alla vendita e alla locazione.** Infine resta il **tema dell'interesse che le iniziative possono rivestire per le imprese** in questa fase di crisi del mercato edilizio, imprese che dovranno essere selezionate con gara.

Comune di Fabbrico – Recupero di Villa Adele

L'intervento progettato riguarda la ristrutturazione di un edificio esistente denominato "Villa Adele" nel comune di Fabbrico, soggetto a vincolo della Soprintendenza regionale, attualmente di proprietà comunale, la cui costruzione risale al 1854 quando i vecchi proprietari fecero costruire l'imponente villa su disegno dell'Architetto Cesare Costa, lo stesso che ha progettato il Teatro Comunale di Reggio Emilia. L'edificio nel tempo è stato utilizzato anche come sede di associazioni e adesso versa in pessime condizioni di manutenzione. L'intenzione dell'amministrazione è quella di recuperare questa vecchia residenza, per destinarla ad alloggi per anziani.

Più in generale nella progettazione si è cercato di garantire il comfort ambientale, la qualità estetica degli spazi comuni, e inoltre di soddisfare esigenze importanti come quella di garantire la sicurezza personale **dell'utenza anziana, dando priorità al requisito di accessibilità di tutti gli spazi interni ed esterni dell'edificio.**

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato attualmente destinato a deposito. L'intervento di recupero consisterà in un consolidamento strutturale e la creazione di 8 nuovi minialloggi, di metratura variabile da 39 a 51 mq, da destinare in locazione permanente a residenze per anziani.

Un'attenta progettazione degli edifici, sia dal punto di vista dell'involucro edilizio che dal punto di vista degli impianti, consentirà all'edificio in costruzione una riduzione del fabbisogno di energia superiore al 15% rispetto ai limiti previsti dal Dlgs 192/2005.

Il sistema impiantistico prevede l'utilizzo di una caldaia a condensazione ad alto rendimento, integrata a pannelli solari, per la produzione di acqua calda sanitaria per il periodo estivo e invernale, con sistema di contabilizzazione separata dell'energia utilizzata da ciascun alloggio. Particolari accorgimenti e dispositivi, tra loro compatibili, applicati all'impianto idrico-sanitario e all'impianto di riscaldamento saranno capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto.

La proposta d'intervento è stata presentata al Comune di Fabbrico come intervento da realizzarsi con il sistema del "project financing".

Nell'ottobre 2009 è stata costituita l'associazione temporanea d'imprese tra CAMAR e ACER per l'attuazione dell'intervento, con subentro di ACER a Fincasa S.p.a. nella società che aveva presentato la proposta.

Si prevede l'avvio dell'intervento nel corso del 2010, se saranno risolte le problematiche di natura economico finanziaria e concluse le procedure amministrative necessarie per l'inizio dei lavori nei termini stabiliti dalla Regione.

Importo stimato dell'intervento: € 782.055,00.

Piano di Riqualificazione dell'area di R.E.T.E.

Il piano prevede la costruzione di un complesso di edifici con destinazione residenziale, commerciale e terziaria (pubblica e privata) da realizzarsi con criteri di qualità e ad alto contenuto tecnologico innovativo.

Nel 2009 la Società CREA, costituitasi nel 2008 per realizzare l'intervento, e di cui ACER fa parte, ha cominciato a valutare una nuova ipotesi progettuale nell'intento di proporre al mercato immobili rispondenti ad un più elevato standard qualitativo e innovativo.

Sono state condotte ulteriori valutazioni di fattibilità e aggiornate le stime economiche per la realizzazione dell'intervento e svolte le attività di coordinamento generale dei soggetti coinvolti e valutate ipotesi di una diversa partecipazione di ACER alla progettazione dell'intervento di riqualificazione.

Importo stimato dell'intervento: € 83.600.00,00

Attività costruttiva 2009

Gli interventi compresi nel programma di ACER Iniziative immobiliari e quelli attuati direttamente da ACER sono riassunti nella seguente tabella:

CANTIERI	N. ALL	% AVANZ. LAVORI	INTERVENTI ANNO 2009
<i>a) Attività di Acer iniziative immobiliari</i>			
Recupero			
RE PdR Stranieri via Guatteri 5-7,16-18-20	24	100%	22.606,24

CANTIERI	N. ALL	% AVANZ. LAVORI	INTERVENTI ANNO 2009
Nuova costruzione			
RE PdR Stranieri 20+20 all comp. C umi 25C-D	40	100%	72.090,26
RE PdR Stranieri 15 alloggi v.le I Maggio	15	100%	127.875,97
RE PdR Stranieri via Guatteri comp.E	24	100%	64.685,23
RE PdR Foscato	51	100%	2.716,80
Urbanizzazioni			
RE PdR Stranieri opere di U1			34.321,69
<i>b) Attività di ACER</i>			
Manutenzione straordinaria			
Edifici ACER (Campegine, Luzzara, Rubiera)		100%	61.645,51
Nuova costruzione			
Prato 12 alloggi	12	100%	41.532,50
RE Centro polifunzionale Foscato		0%	22.725,62
TOTALE			450.199,82

4. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA - STRATEGIE E PRIORITA' D'INTERVENTO

4.1 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 l'impresa esecutrice;
- verificare la soddisfazione dell'utente e del committente.

Nel 2009 è proseguita l'attività di manutenzione del patrimonio ERP gestito da ACER a seguito del suo trasferimento ai Comuni (legge 8.8.2001 n. 24) sulla base delle apposite convenzioni già sottoscritte 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:

- **l'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.

4.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA DEL PATRIMONIO EDILIZIO GESTITO

ACER aggiorna costantemente la situazione manutentiva del patrimonio edilizio gestito, raccogliendo informazioni utili alla valutazione del fabbisogno e alla conseguente elaborazione di programmi di manutenzione straordinaria da concordare con i Comuni e da realizzare in base a modalità finanziarie definite con i Comuni stessi.

I programmi di intervento manutentivo che ACER ha predisposto e predispone per conto dei Comuni sono rivolti a criteri di miglioramento:

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

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

Nell'ambito delle scelte strategiche vengono definite le priorità d'intervento in relazione **all'urgenza determinata da situazioni precarie o di sicurezza, dalla necessità di** completamento dei lavori, da situazioni di contenzioso, dalla presenza di proprietari in condominio, ecc..

L'ufficio manutenzione di ACER provvede alla rilevazione di tutti i fabbricati di proprietà dei vari Comuni, compresi quelli ceduti da ACER ed elabora una scheda per ognuno di essi che evidenzia lo stato di manutenzione e consistenza.

In base ai dati forniti su richiesta, ciascun tecnico di zona **dell'ufficio** manutenzione provvede mediante stime parametriche preliminari alla valutazione del fabbisogno manutentivo generale del patrimonio edilizio di ciascun Comune.

4.2.1 PROGRAMMA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU FABBRICATI ERP DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA "6 MILIONI DI EURO"

Il programma, redatto per conto del Comune di Reggio Emilia sulla base delle rilevazioni del fabbisogno manutentivo dei fabbricati comunali effettuato in precedenza da ACER, ha ottenuto il finanziamento del primo stralcio di attuazione pari a € 6.000.000, partito nella seconda metà del 2008 e vedrà il termine nell'anno 2010.

Il programma è stato elaborato con criteri di priorità dovendo selezionare gli interventi in relazione alle disponibilità finanziarie, sono stati pertanto definiti prioritari gli interventi relativi alla:

- sicurezza dei fabbricati (sistemazione di coperture e facciate e ripristini strutturali di balconi ed elementi in cemento armato);
- bonifica di elementi edilizi in cemento amianto;
- adeguamento degli impianti nelle parti comuni;
- installazione di impianti di riscaldamento in alloggi che ne sono privi.

Nell'anno 2009 si sono ottenute le approvazioni relative ai lavori da svolgersi nei condomini misti pubblico-privato, ma l'avvio delle gare d'appalto è stato posticipato al 2010 per poter meglio verificare i piani di rateizzazione delle spese per la parte privata.

A fine 2009 lo stato di attuazione del programma è il seguente:

CATEGORIA	APP	FABBRICATI	IMPRESA	IMPORTO	ATTUAZIONE
Opere edili	1	Via Ariosto 19 21 23 25 27 29, Via Borgogna 1-3-5-7 e S.Girolamo 16-18-20-22, Via Borgogna 2 e S.Girolamo 14, Via Borgogna 4-6, Via Mari 14-24	Dall'Aglio Amos	396.924,75	Completato
Opere edili	2	Via Caleri 24 26 28, Via Foscatò 2, 5, 7, 23, 27, 45, 46, Via Compagnoni 57, 61	Nial Nizzoli	350.269,48	Completato
Ripristino alloggi	22	Via Monte S.Michele 19, Via S.Girolamo 14, P.zza S.Zenone 2 3, Via Campobasso 6 8 10 e Via Pastrengo 16	Poledil	213.567,68	Completato
Ripristino alloggi	23	Via Magenta 18/1, Peschiera 2, Venturi 4, Mut. del Lavoro 8, Vittorangeli 1, Anna Frank 82, Del Rio 2 e Maramotti 25	SACEA	216.369,05	Completato
Ripristino alloggi	24	Via Don Borghi 1 4 7, Arleoni 12, Guardasoni 25 e Jacopo Da Mandra 24	Polis s.r.l.	214.808,07	Completato
Imp. Riscaldamento	7	Via Davoli 9/a 9/b, Via Peschiera 2	Idrofer sas	77.084,84	Completato

CATEGORIA	APP	FABBRICATI	IMPRESA	IMPORTO	ATTUAZIONE
Imp. Riscaldamento	8	Via Nobili 5, Via 1° Maggio 16	Elettricariese	87.362,59	Completato
Imp. Riscaldamento	10	Via Del Rio 2-4	Pinotti Marzio	52.896,12	Completato
Imp. Riscaldamento	13	Via Cassala 3-5-7 4-6-8, Via Due Canali 3	C.S.A.	91.786,88	Completato
Imp. Riscaldamento	14	Via Due Canali 11, Via Due Canali 9	Cepelli	71.788,50	Completato
Imp. Riscaldamento	9	Via 1° Maggio 10-12-14	Albiero Srl	155.120,19	Completato
Imp. Riscaldamento	11	Via Don P. Borghi 10-11	Torreggiani & C	115.103,79	Completato
Imp. Riscaldamento	12	Via Don P. Borghi 12-13	Europa Impianti	124.456,06	Completato
Imp. Riscaldamento	15	Via Dall'Aglio 8/1 8/2	Sanna Giovanni	113.990,76	Completato
Imp. Riscaldamento	16	Via Piccinini 5/5 5/6	Torreggiani & C	149.096,43	Completato
Imp. Elettrici	17	Via Borgogna 1-3-5-7 e San Girolamo 16-18-20-22, Via Borgogna 2 e San Girolamo 13, Via Borgogna 4-6	Poledil	60.955,24	Completato
Imp. Elettrici	18	Via Mari 14-24, Via Secchi e Via Filippo Re, Via Caleri 24 26 28	Miari Srl	64.706,64	Completato
Imp. Elettrici	19	Via Folloni 1 e Via Maramotti 23	SAEM	54.576,43	Completato
Imp. Elettrici	20	Via Foscatò 2, 5, 7, 23, 27, 45, 46, Via Pastrengo 18	Exim s.r.l.	60.454,48	Completato
Opere edili	3	Via Bergonzi 2-4 Fenulli 1-3-5	Castiglioni Srl	564.294,75	In esecuzione
Opere edili	4	Via Bergonzi 6-8-10 Fenulli 7-9	Esposito Costr.	574.121,49	In esecuzione
Opere edili	6a	Via Del Rio 5	Ranieri Costruzioni	31.075,73	In esecuzione
Opere edili	5a	Via Del Pozzo 11-19		43.642,40	Da aggiudicare
Opere edili	5c	Via Compagnoni 1 3 5		83.941,32	Da aggiudicare
Opere edili	5e	Via Dall'Aglio 8/1-2 Piccinini 5/5-6		216.000,00	Da aggiudicare
Opere edili	6b	Via Don P. Borghi 10-11		98.481,37	Da aggiudicare
Opere edili	6c	Via Piccinini 5 5/1 5/2		93.000,00	Da aggiudicare
Opere edili	6e	Via Trento Trieste 5/3 5/4 5/5		80.229,57	Da aggiudicare
Imp. Elettrici	21a	Via Davoli 9/a 9/b		25.146,64	Da aggiudicare
Imp. Elettrici	21b	Via Del Pozzo 11-19		16.245,94	Da aggiudicare

4.2.2 PROGRAMMA DI RECUPERO DEGLI ALLOGGI SFITTI

La Regione Emilia-Romagna, con Delibera Assemblea Legislativa Regionale n. 209 del 25/02/2009, ha deciso di finanziare circa l'80% del programma di ripristino degli alloggi vuoti, chiamandolo "Nessun alloggio pubblico sfitto", integrando l'elenco del vecchio Decreto Legge n. 159 del 01/10/2007, che non ha mai avuto attuazione.

Il vecchio finanziamento ministeriale prevedeva di recuperare 217 alloggi per un importo complessivo di € 5.035.000, ai quali si sono aggiunti altri 83 alloggi per un importo pari ad € 1.685.000. In totale il programma consentirà quindi il ripristino di 300 alloggi per un impegno complessivo di € 6.720.000 di cui € 5.335.890 inizialmente a carico della Regione e la restante parte a carico dei rispettivi proprietari (Comuni, ACER e Fincasa S.p.A.).

La Regione ha successivamente definito le nuove modalità di finanziamento degli interventi che non prevedono più la quota di cofinanziamento a carico del proprietario ma Stato e Regione copriranno il 100% dell'intervento.

In attesa della definizione da parte della Regione Emilia Romagna delle modalità operative per la riscossione del finanziamento da parte dei Comuni, o di Acer qualora delegata, il programma è stato sospeso e verrà riavviato e concluso nell'anno 2010.

COMUNE O GESTIONE	NUMERO ALLOGGI	IMPORTO FINANZIATO
BAGNOLO IN PIANO	1	15.000,00
BAISO	3	70.000,00
BIBBIANO	7	150.000,00
BORETTO	5	135.000,00
BUSANA	1	15.000,00
CAMPAGNOLA EMILIA	1	25.000,00
CASALGRANDE	2	50.000,00
CASTELNOVO DI SOTTO	4	60.000,00
CAVRIAGO	7	125.000,00
CORREGGIO	14	140.000,00
FABBRICO	3	45.000,00
GUASTALLA	22	430.000,00
LIGONCHIO	3	45.000,00
LUZZARA	3	75.000,00
MONTECCHIO EMILIA	2	50.000,00
NOVELLARA	2	40.000,00
POVIGLIO	4	60.000,00
QUATTRO CASTELLA	7	150.000,00
RAMISETO	1	20.000,00
REGGIO EMILIA	159	3.585.000,00
RIO SALICETO	2	40.000,00
ROLO	4	85.000,00
RUBIERA	9	145.000,00
SAN MARTINO IN RIO	3	65.000,00

COMUNE O GESTIONE	NUMERO ALLOGGI	IMPORTO FINANZIATO
SANT'ILARIO D'ENZA	8	180.000,00
VEZZANO SUL CROSTOLO	2	40.000,00
VILLA MINOZZO	1	15.000,00
ACER REGGIO EMILIA	18	815.000,00
FINCASA	2	50.000,00
TOTALI	300	6.720.000,00

Durante l'anno 2009 si è fatto fronte ai ripristini più urgenti in funzione delle reali esigenze abitative dei vari comuni e ricorrendo a differente fonte di finanziamento.

4.2.3 INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' ACER

Nell'anno 2009 si sono avviati alcuni interventi in alloggi di proprietà ACER inseriti nel programma regionale "Nessun alloggio pubblico sfritto" descritto in precedenza.

Tali interventi proseguiranno e verranno conclusi nell'anno 2010.

La tabella individua i vari alloggi di proprietà ACER presenti nel programma regionale e la relativa quota di finanziamento.

COMUNE	INDIRIZZO	NUM ALLOGGI	IMPORTO DI PROGRAMMA
BORETTO	VIALE 4 NOVEMBRE 22	1	35.000,00
BUSANA	VIA TALADA 25	1	25.000,00
CASALGRANDE	VIA GRAMSCI 13	1	35.000,00
NOVELLARA	VIA I MAGGIO 11	1	35.000,00
REGGIO EMILIA	PIAZZALE FIUME 3	3	150.000,00
REGGIO EMILIA	VIA CASSALA 11	1	50.000,00
REGGIO EMILIA	VIA PICCININI 5/3	1	50.000,00
REGGIO EMILIA	VIALE MONTE GRAPPA 6	4	200.000,00
REGGIO EMILIA	VIALE RISORGIMENTO 24 A/B	4	200.000,00
TOANO	VIA MIARA 8	1	35.000,00
TOTALE		18	815.000,00

4.2.4 INTERVENTI SU ALLOGGI ACER - EX DEMANIO DELLO STATO

Con l'obiettivo di migliorare lo stato manutentivo del patrimonio ACER – ex demanio dello Stato nell'anno 2009 si è proseguito con il piano di riutilizzo delle economie e disponibilità dei fondi ex legge 560/93 fondi (approvazione CdA con delibera n. 4 del 22.5.08) finalizzato a far fronte ad una serie di interventi urgenti o di particolare pericolosità in alloggi di proprietà ACER.

COMUNE	INDIRIZZO	IMPORTO
Busana	via Talada 25	€ 4.149,22
Busana	via Talada 25	€ 4.636,00
Campegine	via Moro 24 -	€ 9.860,40
Rubiera	via Costituzione 5	€ 13.838,45
Campegine	via Moro 24	€ 6.104,00
Codisotto di Luzzara	via Nazionale 16 e 18	€ 38.428,05
Codisotto di Luzzara	via Nazionale 16 e 18	€ 12.983,88
	TOTALE	€ 100.000,00

5. MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPRISTINO ALLOGGI

Grazie al ricorso alla gestione informatizzata della richiesta di intervento manutentivo, si è in grado di sintetizzare l'attività 2009 rispetto alle richieste di intervento. Differenziandosi per Comune o per particolare gestione nell'ambito di un comune, vengono di seguito riassunti i dati relativi al numero di richieste di intervento manutentivo, quelle che hanno avuto effettivamente seguito (è possibile che la richiesta fosse a carico utenza, a carico del condominio, o che, a seguito di sopralluogo del nostro tecnico, non sia stato necessario l'intervento di un'impresa specializzata), la percentuale di chiamate che hanno avuto effettivo seguito e la durata media, in giorni, degli interventi.

COMUNE O GESTIONE	RICHIESTE DI MANUTENZIONE	INTERVENTI DI MAN. ORD. PRONTO INTERVENTO	% DI INTERVENTO PER RICHIESTA	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
Acer Re Conv. Compagnoni-Fenulli I	23	56	100,0%	10
ACER RE Ed Ex-Stato	190	128	67,4%	5
Bagnolo in Piano	26	9	34,6%	4
Baiso	0	0		
Bibbiano	46	22	47,8%	5
Boretto	28	14	50,0%	11
Brescello	18	15	83,3%	10
Cadelbosco di Sopra	13	5	38,5%	2
Campagnola	9	2	22,2%	11
Campegine	0	1	100,0%	0
Canossa	3	1	33,3%	3
Casalgrande	40	30	75,0%	5
Casina	0	0		

COMUNE O GESTIONE	RICHIESTE DI MANUTENZIONE	INTERVENTI DI MAN. ORD. PRONTO INTERVENTO	% DI INTERVENTO PER RICHIESTA	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
Castellarano	7	3	42,9%	12
Castelnovo di Sotto	14	12	85,7%	13
Castelnovo ne'Monti	20	14	70,0%	6
Cavriago	50	31	62,0%	5
Correggio	135	80	59,3%	7
Fabbrico	29	33	100,0%	2
Gattatico	7	8	100,0%	5
Gualtieri	44	26	59,1%	7
Guastalla	61	36	59,0%	16
Ligonchio	6	7	100,0%	1
Luzzara	28	19	67,9%	6
Montecchio Emilia	23	12	52,2%	8
Novellara	47	32	68,1%	9
Poviglio	19	18	94,7%	9
Quattro Castella	4	3	75,0%	3
Reggio nell'Emilia	1898	1102	58,1%	7
Reggiolo	3	6	100,0%	13
Rio Saliceto	28	7	25,0%	6
Rolo	22	2	9,1%	10
Rubiera	61	36	59,0%	4
S. Ilario d'Enza	83	34	41,0%	10
S. Martino In Rio	11	5	45,5%	4
S. Polo d'Enza	13	12	92,3%	5
Scandiano	53	31	58,5%	5
Vezzano S. Crostolo	2	1	50,0%	2
Villa Minozzo	2	7	100,0%	1
Fincasa	54	19	35,2%	6
Landini Mirco Spa	1	0	0,0%	
TOTALE COMPLESSIVO	3121	1879	62,1%	6,5

Le spese per la manutenzione ordinaria, gestite tramite il budget messo a disposizione dai Comuni, sono state pari ad un **importo complessivo di € 610.855,61** e sono risultate così distribuite:

COMUNE O GESTIONE	BUDGET	SPESO	RESIDUO
Acer Re Conv.Compagnoni-Fenuilli I	0,00	20.496,91	-20.496,91
ACER RE Ed Ex-Stato	24.536,36	36.286,30	-11.749,94
Bagnolo in Piano	9.270,00	1.714,83	7.555,17
Baiso	257,50	0,00	257,50
Bibbiano	17.098,00	7.520,24	9.577,76
Boretto	12.641,65	12.610,99	30,66
Brescello	18.540,00	16.350,12	2.189,88
Cadelbosco di Sopra	5.150,00	1.270,28	3.879,72
Campagnola	2.872,30	1.388,92	1.483,38
Campegine	515,00	0,00	515,00
Canossa	1.854,00	266,75	1.587,25
Casalgrande	22.660,00	11.594,46	11.065,54
Casina	100,00	0,00	100,00
Castellarano	5.150,00	5.098,50	51,50
Castelnovo di Sotto	3.722,14	2.329,50	1.392,64
Castelnovo ne'monti	4.902,44	3.241,57	1.660,87
Cavriago	13.513,14	12.149,39	1.363,75
Correggio	35.248,51	26.837,33	8.411,18
Fabbrico	11.433,00	7.432,38	4.000,62
Gattatico	2.575,00	1.802,51	772,49
Gualtieri	30.900,00	9.262,40	21.637,60
Guastalla	14.131,19	12.626,61	1.504,58
Ligonchio	309,00	329,60	-20,60
Luzzara	6.733,65	5.888,16	845,49
Montecchio Emilia	2.032,41	1.920,15	112,26
Novellara	14.754,00	13.210,54	1.543,46
Poviglio	5.150,00	1.388,57	3.761,43
Quattro Castella	5.150,00	1.836,45	3.313,55
Reggio nell'emilia	369.689,36	339.060,91	30.628,45
Reggiolo	2.060,00	2.511,91	-451,91
Rio Saliceto	9.476,00	2.621,76	6.854,24
Rolo	3.499,82	628,65	2.871,17
Rubiera	16.681,64	14.322,53	2.359,11
S. Ilario d'enza	17.720,00	11.121,07	6.598,93
S. Martino in Rio	4.654,31	2.290,88	2.363,43
S. Polo d'enza	7.313,00	3.260,90	4.052,10
Scandiano	20.032,00	8.815,70	11.216,30

COMUNE O GESTIONE	BUDGET	SPESO	RESIDUO
Vezzano S. Crostolo	772,50	365,75	406,75
Villa Minozzo	5.150,00	1.957,60	3.192,40
Fincasa	11.174,55	9.044,49	2.130,06
TOTALE	739.422,47	610.855,61	128.566,86

Gli interventi di manutenzione straordinaria o di ripristino alloggi, nell'anno 2009 sono risultati complessivamente 251, localizzati nei comuni della provincia, di cui 135 nel comune di Reggio.

COMUNE O GESTIONE	RIPRISTINO ALLOGGI E MANUT. STRAORD.	PROGRAMMI SPECIALI EXTRA CONVENZIONE	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
Acer Re Conv. Compagnoni-Fenucci I	0	5	2
ACER RE Ed Ex-Stato	4	9	2
Bagnolo in Piano	5	0	9
Baiso	0	0	
Bibbiano	0	0	
Boretto	0	0	
Brescello	0	1	13
Cadelbosco di Sopra	2	1	5
Campagnola	1	0	5
Campegine	0	0	
Canossa	0	0	
Casalgrande	0	0	
Casina	0	0	
Castellarano	2	0	23
Castelnovo di Sotto	0	1	3
Castelnovo ne' monti	1	0	37
Cavriago	0	1	2
Correggio	19	3	21
Fabbrico	1	5	40
Gattatico	0	0	
Gualtieri	3	1	26
Guastalla	0	5	22
Ligonchio	0	0	
Luzzara	7	2	18
Montecchio Emilia	2	0	13
Novellara	4	0	17
Poviglio	2	1	23
Quattro Castella	1	0	7
Reggio nell'emilia	27	108	30
Reggiolo	0	0	
Rio Saliceto	3	0	34

COMUNE O GESTIONE	RIPRISTINO ALLOGGI E MANUT. STRAORD.	PROGRAMMI SPECIALI EXTRA CONVENZIONE	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
Rolo	1	0	3
Rubiera	4	1	17
S. Ilario d'enza	3	0	23
S. Martino in Rio	5	0	8
S. Polo d'enza	0	1	1
Scandiano	4	0	34
Vezzano S. Crostolo	0	0	
Villa Minozzo	0	0	
Fincasa	4	1	21
Landini Mirco Spa	0	0	
TOTALE COMPLESSIVO	105	146	16,4

Sono stati inoltre evidenziati i tempi medi di durata del cantiere dall'inizio alla fine dei lavori. Le spese per la manutenzione straordinaria, gestite tramite il budget messo a disposizione dai Comuni, sono state pari a € 288.388,17 e sono risultate così distribuite:

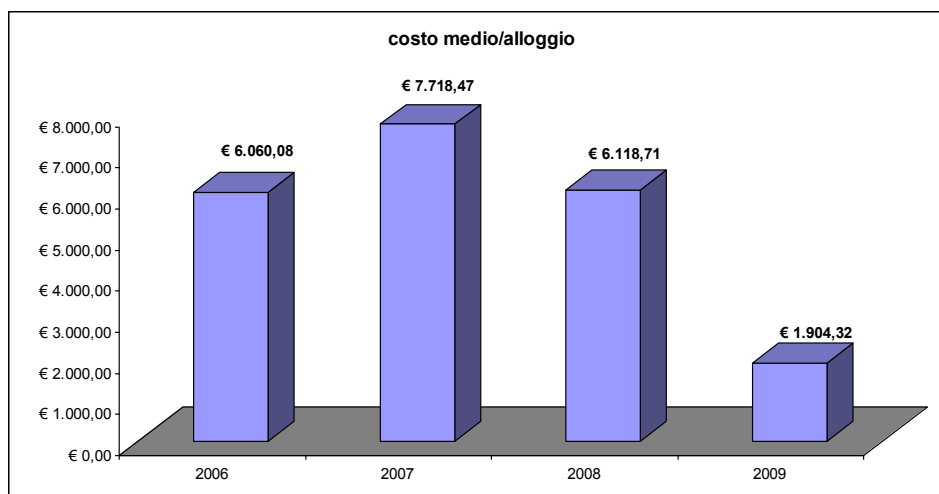
COMUNE O GESTIONE	BUDGET	SPESO	RESIDUO
ACER RE Ed Ex-Stato	0,00	2.910,89	-2.910,89
Bagnolo in Piano	7.547,20	7.230,11	317,09
Baiso	179,96	0,00	179,96
Bibbiano	14.978,09	0,00	14.978,09
Cadelbosco di Sopra	11.783,94	3.098,96	8.684,98
Campagnola	4.230,69	1.829,30	2.401,39
Campegine	675,93	0,00	675,93
Casalgrande	20.913,56	0,00	20.913,56
Castellarano	3.956,98	3.949,00	7,98
Castelnovo di Sotto	8.704,83	0,00	8.704,83
Castelnovo ne'monti	4.235,00	4.235,00	0,00
Correggio	45.233,22	70.184,72	-24.951,50
Fabbrico	18.476,73	2.024,77	16.451,96
Gualtieri	21.014,25	16.877,71	4.136,54
Luzzara	48.871,21	11.368,27	37.502,94
Montecchio Emilia	5.305,49	3.926,66	1.378,83
Novellara	25.321,90	24.805,01	516,89
Poviglio	6.232,99	2.863,74	3.369,25
Quattro Castella	5.398,46	2.811,66	2.586,80
Reggio nell'emilia	559.106,17	57.468,05	501.638,12

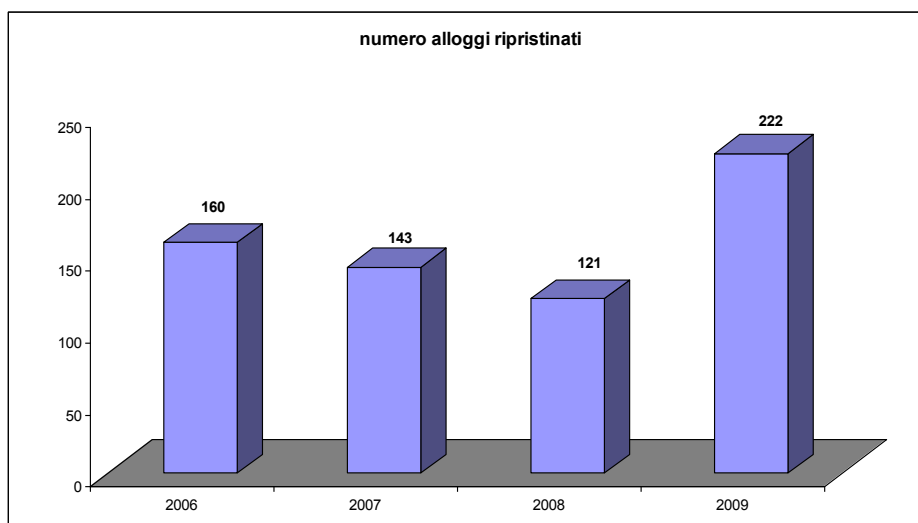
Rio Saliceto	8.820,20	9.735,24	-915,04
Rolo	6.228,53	1.022,21	5.206,32
Rubiera	15.006,62	12.714,80	2.291,82
S. Ilario d'enza	14.895,63	12.955,76	1.939,87
S. Martino in Rio	7.093,95	8.701,22	-1.607,27
Scandiano	20.789,29	18.947,24	1.842,05
Fincasa	0,00	8.727,85	-8.727,85
TOTALE	885.000,82	288.388,17	596.612,65

6. RIPRISTINO ALLOGGI E COSTO MEDIO AD ALLOGGIO

L'attività di ripristino degli alloggi gestiti del patrimonio ERP dei Comuni ha evidenziato un forte incremento nel numero di alloggi ripristinati rispetto agli anni precedenti mentre per quanto riguarda il costo medio del ripristino si è verificata una forte contrazione. Questo fenomeno è stato accentuato dall'incremento delle esigenze abitative che ha portato ad aumentare il numero di alloggi da ripristinare riducendo il ripristino ai soli lavori essenziali. Altro aspetto da segnalare è che l'aumento della qualità degli interventi manutentivi fatti in passato ha permesso la riduzione dei costi dei nuovi interventi di ripristino. Nel 2009 il costo medio dei lavori di ripristino di ogni alloggio è pari ad € 1.904,32.

	2006	2007	2008	2009
Alloggi ripristinati	160	143	121	222
Costo medio /alloggio	€ 6.060,08	€ 7.718,47	€ 6.118,71	€ 1.904,32

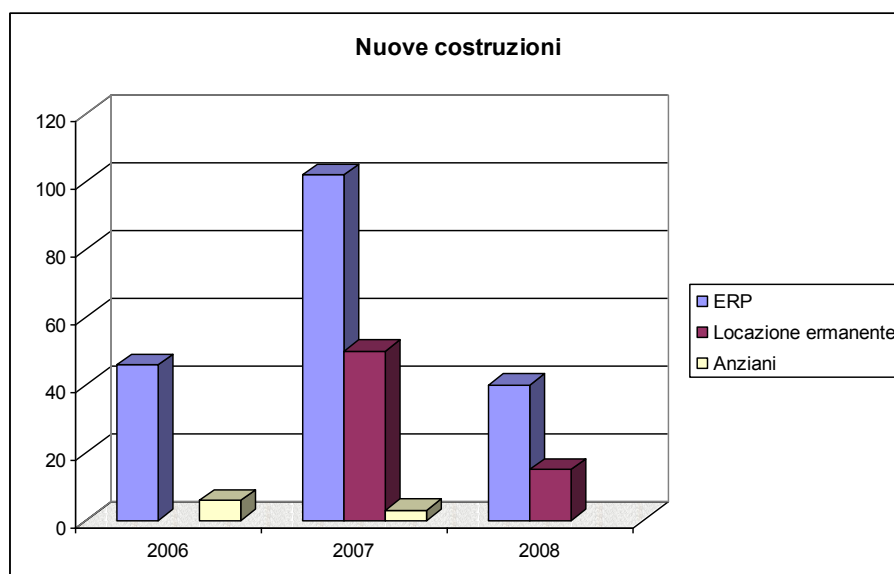




7. ALLOGGI REALIZZATI NEL PERIODO 2006-2009

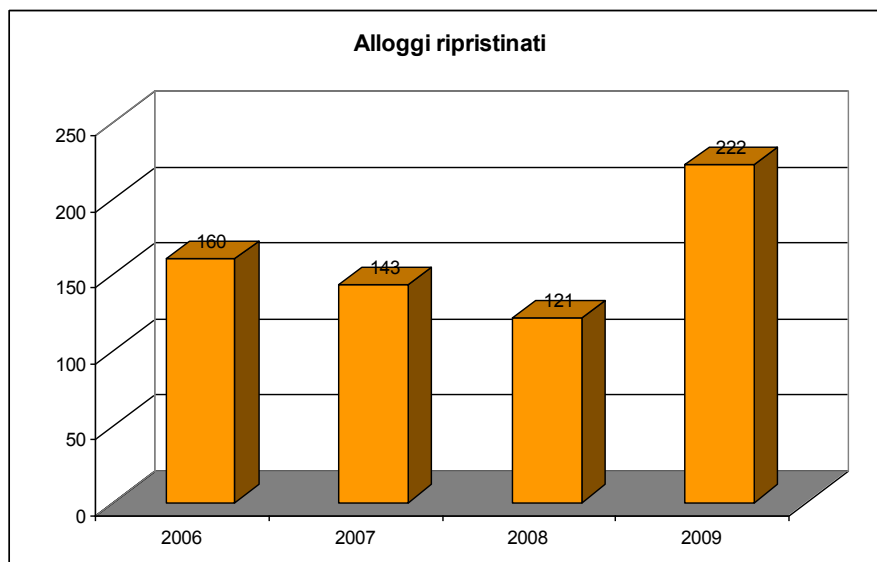
Nuova costruzione-recupero

Nel periodo 2006-2009 sono stati realizzati 262 alloggi, di nuova costruzione o recuperati, di cui 188 di ERP e 74 per la locazione permanente, di cui 9 per anziani. Nel 2009 non si sono ultimati alloggi di nuova costruzione. L'ultimo intervento in corso (32 alloggi PRU Compagnoni 1° stralcio) verrà ultimato nel 2010. L'andamento è significativo della tendenza alla diminuzione dell'attività di costruzione di nuovi alloggi, anche a seguito dell'esaurimento dei contributi a fondo perduto e dei fondi da vendita alloggi che hanno sostenuto l'attività negli ultimi anni.



Ripristino alloggi

Nello stesso periodo si assiste ad un incremento nell'ultimo anno del numero di alloggi ripristinati, a dimostrazione delle maggiori risorse destinate a queste finalità negli ultimi anni.



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

Attraverso il proprio ufficio energia, ACER ha proseguito anche nel 2009, in continuità con lo spirito degli anni precedenti, nel suo intento di svolgere un ruolo di primaria importanza nel **settore energetico e delle energie alternative, in particolare nell'analisi e realizzazione di** interventi di riqualificazione energetica nonché nel settore della cogenerazione, del solare fotovoltaico e termico. **L'attività generale svolta in campo energetico ed impiantistico** nel corso del 2009 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;
- prosecuzione della collaborazione con la Facoltà di Architettura indirizzo Energetico **dell'Università di Udine-Ferrara** per approfondimenti di metodologie operative e di approccio a problemi di diagnosi energetica e risparmio energetico;
- prosecuzione della collaborazione **con l'Università di Parma per approfondimenti di** metodologie di ottimizzazione della climatizzazione degli edifici;
- direzione lavori per gli aspetti di carattere impiantistico in fase di realizzazione degli edifici;
- **partecipazione al progetto europeo denominato "FRESH"** per l'implementazione di contratti di performance energetica in condomini ERP.

8.1 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Nel corso del 2009 è proseguita l'attività di progettazione di interventi di riqualificazione energetica in vari comuni della provincia.

Comune di Cavriago

ACER ha proseguito l'attività di riqualificazione energetica mediante il ricorso ad impianti di raffrescamento a basso impatto ambientale e a basso consumo energetico con tecniche e tecnologie all'avanguardia. Sono stati ultimati gli interventi che hanno riguardato il municipio e la scuola De Amicis.

Comune di Sant'Illario d'Enza

E' stato elaborato il progetto esecutivo di riqualificazione energetica della scuola Da Vinci i cui lavori sono stati realizzati nell'estate 2009; il progetto ha previsto anche l'inserimento di fotovoltaico, solare termico e di un gruppo di cogenerazione.

E' stato sviluppato anche il progetto per la climatizzazione del municipio di Sant'Illario

Comune di Reggio Emilia

Per il Comune di Reggio Emilia è stato affrontato l'intervento di riqualificazione energetica dell'edificio comunale di via Piani 10 a Pieve Modolena.

8.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nel corso del 2009 si è proseguito con il percorso di formazione del personale per usufruire di un maggior numero di certificatori energetici.

8.3 DOMOTICA APPLICATA AGLI EDIFICI

Nel 2009 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.

8.4 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 2009 si 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**.

8.5 IL PROGETTO "ABC ENERGIA"

Nel corso del 2009 ACER è stata impegnata nell'elaborazione del progetto denominato **"ABC Energia"**. Il progetto, presentato a finanziamento regionale nell'ambito del bando di attuazione del Piano Energetico della Regione Emilia Romagna, vede la riqualificazione di vari edifici pubblici, prevalentemente poli scolastici; la titolarità è della Provincia di Reggio Emilia che ha aggregato una serie di comuni aderenti: Bagnolo in Piano, Boretto, Campegine, Cavriago, **Sant'Illario d'Enza**, Scandiano, Toano, Vetto, Villa Minozzo, **Castelnovo ne' Monti**, Carpineti, Quattro Castella e Gattatico.



8.6 IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Gli impianti fotovoltaici realizzati da ACER nella propria sede e negli edifici pubblici del Comune di Castelnovo ne' Monti hanno continuato a produrre energia. Dal mese di Marzo 2009 è entrato in funzione **l'impianto fotovoltaico sul tetto della casa protetta del Comune di Cavriago**. Sugli interventi realizzati è stato effettuato il monitoraggio della reale produzione di energia rispetto alle previsioni di progetto.

Impianto fotovoltaico della sede di ACER

POTENZA INSTALLATA 32,74 kWp - ENTRATA IN ESERCIZIO: 1 marzo 2007	
ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA ANNO 2009 [kWh]	30.678
ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA ANNO 2009 [kWh]	76.695,00
BARILI DI PETROLIO RISPARMIATI	48,87
TONNELLATE DI CO ₂ NON IMMESSE	21,24
ALBERI NON ABBATTUTI	79,67

Impianti fotovoltaici Castelnovo ne' Monti

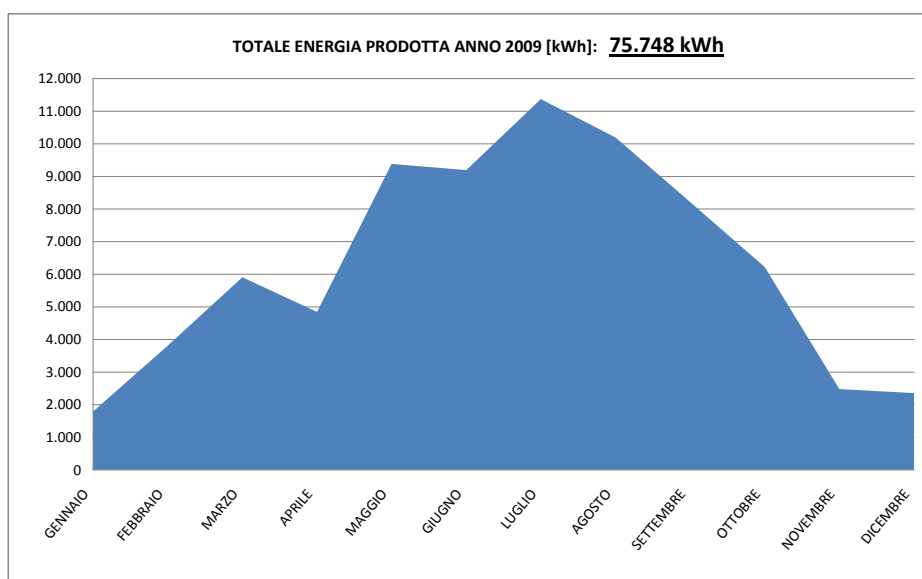
POTENZA INSTALLATA 9,72 kWp - ENTRATA IN ESERCIZIO: 25 marzo 2007	
ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA ANNO 2009 [kWh]	8.475
ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA ANNO 2009 [kWh]	21.188,13
BARILI DI PETROLIO RISPARMIATI	13,50
TONNELLATE DI CO ₂ NON IMMESSE	5,87
ALBERI NON ABBATTUTI	22,01

POTENZA INSTALLATA 19,98 kWp - ENTRATA IN ESERCIZIO: 25 marzo 2007	
ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA ANNO 2009 [kWh]	19.474
ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA ANNO 2009 [kWh]	48.685,00
BARILI DI PETROLIO RISPARMIATI	31,02
TONNELLATE DI CO ₂ NON IMMESSE	13,49
ALBERI NON ABBATTUTI	50,57

Impianto fotovoltaico Cavriago

POTENZA INSTALLATA 18,90 kWp - ENTRATA IN ESERCIZIO: 01 maggio 2009	
ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA ANNO 2009 [kWh]	17.121
ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA ANNO 2009 [kWh]	42.802,50
BARILI DI PETROLIO RISPARMIATI	27,27
TONNELLATE DI CO ₂ NON IMMESSE	11,86
ALBERI NON ABBATTUTI	44,46

Grazie all'entrata in funzione nel mese di marzo dell'impianto di Cavriago, la produzione annua totale si è attestata nell'anno 2009 a 75.748 kWh rispetto ai 63.042 kWh dell'anno precedente.



9. NUOVE 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.

ACER ha individuato come referenti dei piani tre tecnici affiancati da due figure specialistiche, relativamente agli impianti di illuminazione e per il verde, il collaudatore e coordinatore è unico ed è identificato dalla figura del Dirigente dell'Area Tecnica.

La Convenzione tra ACER Reggio Emilia e Comune, 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.**

Le competenze spettanti ad ACER sono definite in percentuale sull'importo dei lavori: lo 0,3 % per attività di supporto alla progettazione e l'1,7 % per attività di supporto alla D.L. e di collaudo in corso d'opera.

Alcuni dati:

Piani assegnati: n. 54

Importo complessivo dei piani: € 41.178.998,26

Sopralluoghi effettuati anno 2009: n. 82

Nuovi piani assegnati: n. 7

Collaudi parziali/Funzionalità: n. 10

Collaudi finali: n. 6

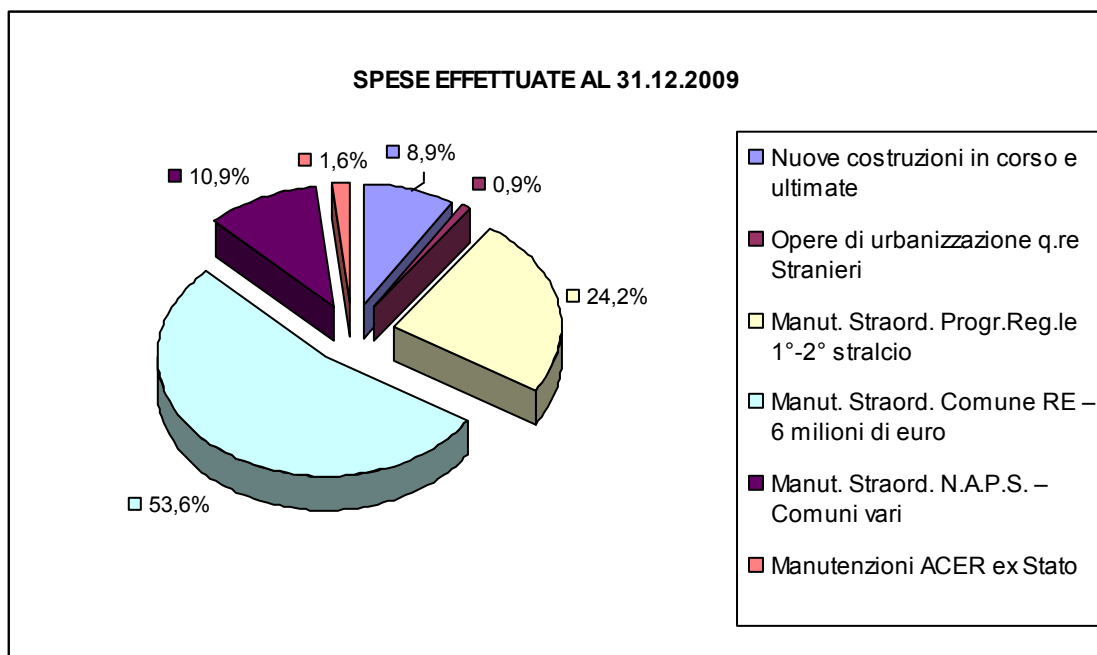
RIEPILOGO 2009	IMPORTO
Assegnazione N° 7 nuovi piani	€ 11,678.68
Funzionalità effettuate N° 10	€ 100,653.36
Collaudi finali N° 6	€ 23,490.50
TOTALE	€ 135.822,54
TOTALE IVA ESCLUSA	€ 113.185,45

Riepilogo

4020505000	Compensi collaudi urbanizzazioni	113.185,54
40205	TOTALE (IVA ESCLUSA)	113.185,45

10. MOVIMENTAZIONI PER ATTIVITÀ EDILIZIA 2009 (Acer e Comuni)

INTERVENTI	SPESE 2009
Nuove costruzioni in corso e ultimate	354.232,62
Opere di urbanizzazione q.re Stranieri	34.321,69
Manut. Straord. Progr.Reg.le 1°-2° stralcio	958.204,08
Manut. Straord. Comune RE – 6 milioni di euro	2.125.277,19
Manut. Straord. N.A.P.S. – Comuni vari	433.765,56
Manutenzioni ACER ex Stato	61.645,51
Manutenzione ordinaria e ripristino alloggi	877.247,63
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA	4.844.694,28



11. COMPETENZE TECNICHE

Nel 2009 le competenze tecniche per le attività di progettazione e direzione lavori riferite agli interventi di nuova costruzione, recupero e manutenzione sono risultate pari ad **€ 1.041.075,63**, così distinte:

4020505000	Compensi collaudi urbanizzazioni	€ 152.505,61
4020501000	Compensi per interv. costruttivi	€ 606.068,06
4020504000	Compensi per interv. man. straord.	€ 122.833,64
4020506000	Compensi per altri interventi	€ 128.620,10
4020508000	Compensi per riqualific. energetiche	€ 31.048,22
40205	TOTALE	€ 1.041.075,63

Rispetto al bilancio di previsione 2009, in cui era stimata un'entrata di € 1.430.314,05, la riduzione è pari a circa il 27%. Tale minore entrata è riconducibile al mancato verificarsi, in alcuni interventi, delle condizioni necessarie per la maturazione delle competenze tecniche previste.

In particolare si segnalano le seguenti situazioni:

- il programma per il ripristino degli alloggi sfitti, del quale nel 2009 era prevista la conclusione, ha subito un rallentamento a causa della decisione della Regione di modificare le procedure di erogazione dei fondi. Sono state pertanto valutate le sole entrate corrispondenti ai lavori conclusi;
- Programma 6 milioni di euro: nel 2009 è stato necessario ritardare l'esecuzione di alcuni interventi, sui condomini per verificare tramite gli amministratori, la situazione dei pagamenti di competenza dei proprietari privati. Di conseguenza le entrate si riferiscono agli interventi avviati;
- Programma 3000 alloggi: le diverse proposte di intervento presentate ai comuni, pur ammesse a finanziamento dalla Regione, hanno evidenziato criticità che non è stato possibile risolvere, legate alle procedure di finanziamento regionale per l'erogazione dei fondi, alle procedure di individuazione delle imprese, alla localizzazione delle aree in alcuni comuni, **all'equilibrio dei piani finanziari**. Ciò ha portato a ritenere fattibile, ai fini della valutazione delle competenze spettanti nel 2009, il solo intervento nel comune di Fabbrico.

Si riporta l'elenco degli interventi per i quali sono maturate entrate per competenze tecniche al 31.12.2009:

INTERVENTI 2009	COMPETENZE TECNICHE AL 31/12/2009
Programma di manutenzione straordinaria 2007-2008 edifici di proprietà del Comune di Reggio Emilia 1° stralcio (6 mln euro)	55.028,96
Programma N.A.P.S. ripristino alloggi sfitti - Comuni di RE e altri comuni -	31.000,00
Manutenzione straordinaria di alloggi di proprietà di ACER (ex Demanio dello Stato) Progr.100,000,00	7.071,24
Correggio via Ardione 2/B - Programma di riserva 2003-2004	14.299,42

INTERVENTI 2009	COMPETENZE TECNICHE AL 31/12/2009
ROLO via Volta 51-53 impianti elettrici	3.039,78
ROLO via Volta 51-53 tinteggio esterno	3.653,19
LUZZARA	373,42
REGGIO EMILIA -ripristino alloggi x Rif. Pol.	489,18
BIBBIANO	534,80
Correggio via Moggi 49	3.752,45
BORETTO via Montanari 9	3.591,20
GATTATICO	471,64
Reggio Emilia - PRU Compagnoni Fenulli 1° stralcio	140.000,00
Reggio Emilia - PRU Compagnoni Fenulli 2°-3° e 4° stralcio	105.441,00
Fabbrico - Ristrutturazione Villa Adele	31.405,98
Bibbiano - PP 10 - piano urbanistico	41.500,00
Reggio Emilia - Centro Polif Foscato -	9.469,07
Bagnolo in Piano via Labriola	966,83
Rimborso spese da Coop. I GIRASOLI - PF STRANIERI 12 alloggi LT	14.223,23
Reggio Emilia Pieve Modolena 69 alloggi	389.803,00
Collaudo urbanizzazioni - Reggio Emilia	113.185,45
Q.re Stranieri-lavori complementari	39.320,16
Cavriago-Municipio e scuole	3.012,07
S Ilario d'Enza-Scuola da Vinci	10.356,01
S Ilario d'Enza climatizz. municipio	2.907,41
S Ilario d'Enza via Matteotti	1.500,00
Reggio Emilia via Piani 10	7.596,12
FINCASA - MS alloggi	7.084,02
Totale	1.041.075,63

Conto	Descrizione	Importo
4020501000	Compensi per interventi costruttivi	606.068,06
4020504000	Compensi per interv. manut. straordinaria	122.833,64
4020505000	Compensi per DL e collaudo urbanizzazioni	152.505,61
4020506000	Compensi per altri interventi	128.620,10
4020508000	Compensi per riqualificazione energetica	31.048,22
Totale		1.041.075,63

12. SPESE PER SUPPORTI TECNICI

Le spese tecniche sostenute nel 2009 hanno riguardato le attività professionali principalmente per incarichi di supporto alla progettazione, CAD, sicurezza cantieri, perizie, collaudi e accatastamenti. Queste spese in bilancio sono attribuite ai finanziamenti degli interventi e vengono liquidate sulle entrate per competenze tecniche relative all'attività edilizia svolta nell'anno.

Le spese più significative hanno riguardato:

- Al conto "Incarichi esterni professionali tecnici" sono inserite, fra l'altro, le spese per l'incarico professionale nel settore della sicurezza sui cantieri di manutenzione straordinaria del programma 6 milioni di euro (SIL Engineering € 11.260,80), studi e indagini geologiche e geotecniche per l'intervento di Pieve Modolena 69 alloggi (Centrogeo - € 7.956,00) e il centro polifunzionale Foscatto (Intergeo Srl - € 2.136,00), spese per il dottorato di ricerca dell'università di Udine;
- Sono state inoltre sostenute "spese per procedimenti e consulenze legali", legate alle diverse cause in corso; l'importo elevato è dovuto anche alla presentazione nello stesso anno 2009 di onorari già maturati, spettanti ai legali incaricati, ma non fatturati in precedenza, tra i quali : Studio Melli varie cause in corso - € 38.354,29; Studio Melli – consulenza - € 34.700,84; avv. Ricchetti e Franchella – causa ACER/cond. Via Che Guevara - € 7.505,85; avv. Silena Ciriesi – consulenza su appalti relativi ai sistemi fotovoltaici - € 2.490,23; avv. Bruno Micolano – causa ACER/Vergnani - € 1.776,35 .
- Nel conto "Collaborazione-Studi processi di sviluppo" sono comprese, fra l'altro, le spese non previste in fase di preventivo, per gli incarichi relativi all'attuazione del progetto di recupero sociale, riqualificazione e valorizzazione dello spazio urbano nel P.S.C. della zona Est del comune di Reggio Emilia (Studio Arteas Sistemi analisi edilizia e urbanistica € 13.314,24 - CENSIS analisi dati socio economici € 11.095,20 - geom. Bellelli Marcello ricerche catastali € 1.730,85), le spese per i dottorati di ricerca dell'università di Parma (€ 33.078,01) e di Udine (€ 15.997,01) ;
- Nella voce "Altre spese tecniche" rientrano: spese per pratiche e diritti catastali, perizie, spese rilascio pareri e concessioni, premi assicurativi relativi a progettazioni, ecc.
- Le spese per la sicurezza aziendale riguardano le competenze della società SIL Engineering Srl, per il servizio di consulenza e funzioni di RSPP, in base alla vigente legislazione in materia di sicurezza sul lavoro.
- Le spese per riproduzioni disegni non sono rilevanti, gestendo internamente la stampa di elaborati grafici per la progettazione e la fotocopiatura nonché rilegatura di documenti.

Importo complessivo: € 207.607,36

3080504000	Incarichi esterni professionali tecnici	34.989,98
3080505000	Spese per procedimenti legali	92.192,97
3080506000	Altre spese tecniche	3.203,51
3080506001	Spese per riproduzione disegni	7,57
3080508000	Spese sicurezza aziendale	1.998,02
3080509000	Collaborazione - Studi processi di sviluppo	75.215,31
30805	TOTALE	207.607,36

13. SISTEMA INFORMATIVO

Nell'anno 2009 l'attività di sviluppo dei sistemi informativi si è concentrata su due insiemi di progetti: quelli pianificati per rispondere a sollecitazioni di Comuni ed amministrazioni pubbliche, tesi a fornire maggiore trasparenza e controllo sull'attività dell'azienda, e quelli realizzati per rispondere a richieste di uffici interni, prevalentemente finalizzati all'ottimizzazione di flussi di comunicazione tra funzioni operative di ACER.

Nel primo gruppo ricade l'implementazione di nuovi indicatori gestionali, rilevati con procedure automatizzate, grandemente potenziato in corso d'anno per rispondere a precise richieste pervenute ad ACER da parte dei Comuni a maggiore densità abitativa.

A tal proposito nel portale www.acer.re.it sono state integrate nuove pagine ad accesso controllato che consentono di fruire in tempo reale di informazioni, aggregate e di dettaglio, derivate da specifiche interrogazioni effettuate sul database aziendale.

L'ufficio casa dei singoli Comuni ed i servizi sociali hanno avuto, così, progressivamente accesso alle principali schede informative relative all'attività dell'Azienda ed alle posizioni contrattuali degli assegnatari ERP.

Le richieste di potenziamento di questo strumento e di implementazione di nuovi elenchi e statistiche, pervenute all'azienda da parte di funzionari e tecnici comunali, dimostra che, dopo un iniziale periodo di assimilazione, il canale "internet" sta diventando progressivamente più importante per la gestione dei flussi informativi.

In esatto parallelismo, sul fronte dell'organizzazione interna, si è potenziato nel 2009 lo strumento "intranet" per semplificare i processi di comunicazione tra uffici e ridurre in modo significativo la carta circolante sulle scrivanie.

I progetti di semplificazione amministrativa sono stati molteplici: tra questi vale la pena di ricordare quello relativo alla gestione del processo di "liquidazione delle fatture fornitori", trasversale a tutta la struttura di ACER, ormai informatizzato in tutte le sue fasi, dall'acquisizione documentale alla reportistica contabile.

Anche sul fronte della modulistica interna relativa all'Ufficio personale sono stati compiuti passi significativi ricorrendo alla firma digitale di documenti informatici e all'utilizzo di mail per la distribuzione degli stessi.

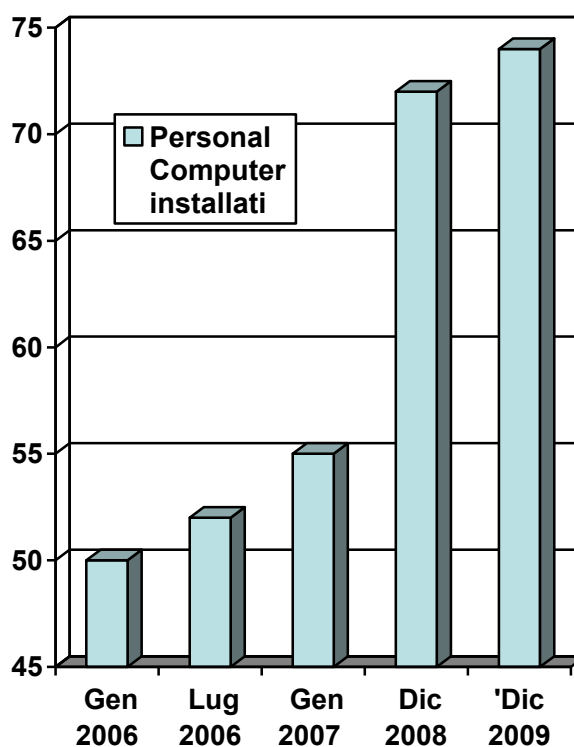
Di significativa importanza nell'ottica di una razionalizzazione dei servizi, è il progetto di integrazione di funzioni comuni alle quattro ACER dell'Emilia occidentale. A livello progettuale, nel corso del 2009, sono state poste le basi per avviare le attività di collaborazione ed è stato firmato un protocollo d'intesa tra le Province di Reggio Emilia, Parma, Piacenza e Modena e le relative Aziende Casa per ottimizzare e valorizzare l'organizzazione e le professionalità, mettere in pratica economie di scala che permettano di migliorare i livelli di efficienza, efficacia e qualità dei servizi.

Uno dei gruppi di lavoro costituiti, relativo al sistema di fatturazione ai clienti/utenti, ha visto la partecipazione degli incaricati alla gestione dei sistemi informativi. Nell'ambito del progetto sono state elaborate sintesi della modulistica utilizzata dai diversi ACER e si sta procedendo ad una analisi di fattibilità per verificare percorsi di integrazione tra i diversi flussi procedurali informatici. Si prevede un completamento del programma durante l'anno solare 2010.

A livello dei servizi tecnici si può segnalare il rilevante impegno compiuto nella messa a regime del nuovo software Str per la gestione amministrativa dell'opera pubblica su cui è stato coinvolto, in attività formative e avviamento del software, la quasi totalità del personale dell'Ufficio tecnico congiuntamente a personale amministrativo ed informatico.

Per quanto attiene agli investimenti hardware, si è provveduto ad ampliare drasticamente la capacità di storage della rete informatica ricorrendo all'integrazione nella stessa di un

dispositivo SAN (storage area network) in tecnologia iScsi. Il maggior volume disponibile sulle memorie di massa risulta prerequisito necessario ai previsti investimenti in termini di archiviazione documentale ed **all'adozione di strumenti per la virtualizzazione dei server, con l'obiettivo di abbassare in modo significativo i tempi di ripristino in caso di guasto. In corso d'anno si è dato luogo ad un adeguamento hardware delle stazioni di lavoro client, potenziate nella RAM, e alla dismissione e alla sostituzione di circa dieci workstation. L'evoluzione del numero complessivo di stazioni di lavoro è rappresentato nel grafico a lato.**



14. SISTEMA QUALITA'

Nel corso dell'anno 2009 ACER ha adeguato il sistema di gestione qualità aziendale recependo le raccomandazioni della nuova norma ISO 9001:2008, che armonizza la compatibilità dello standard alla ISO 14000, che a sua volta fissa i requisiti di un «sistema di gestione ambientale» di una qualsiasi organizzazione.

In quest'ottica si è pertanto provveduto in corso d'anno ad una sostanziale revisione del manuale di qualità per individuare le aree da sottoporre ad aggiornamento, con l'obiettivo di ottenere un nuovo certificato a fine anno, in occasione dell'ispezione annuale di certificazione.

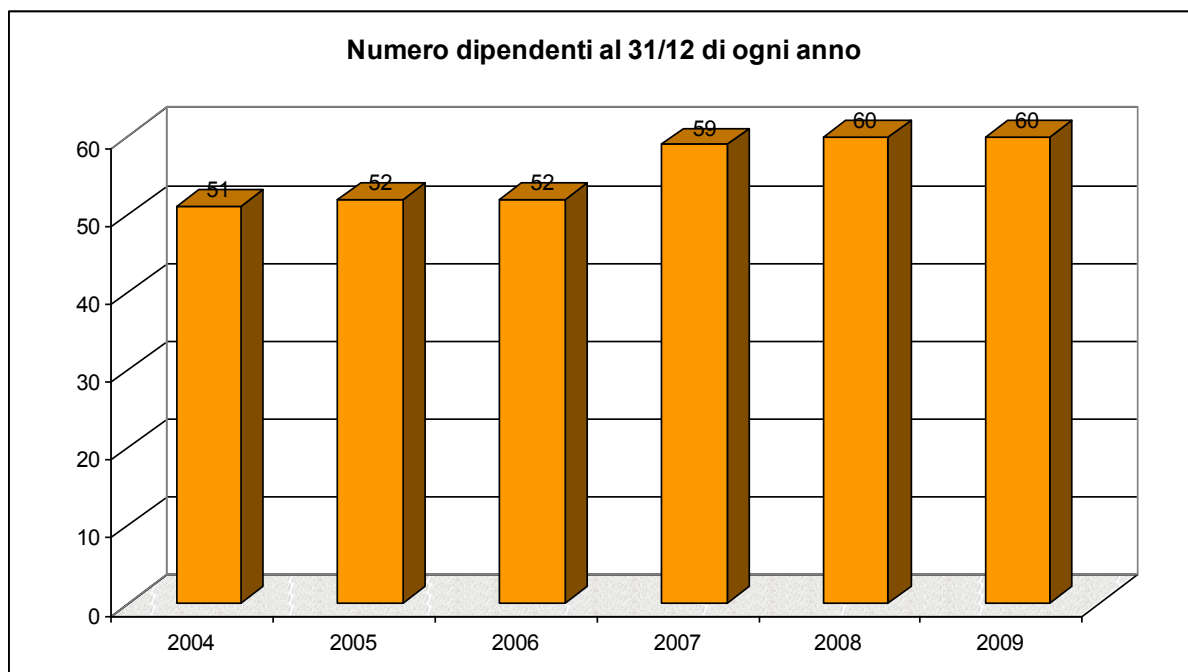
Oggetto di particolare attenzione è stata posta inoltre nella revisione delle procedure relative alla manutenzione ordinaria e al ripristino alloggi a seguito dell'introduzione dei nuovi strumenti informatici di supporto avvenuta nel 2008.

Nel corso del 2009 è stata inoltre pianificata l'introduzione di uno strumento web per la registrazione e la gestione di reclami e non conformità. Il progetto completato a dicembre verrà implementato durante l'anno corrente.

15. GESTIONE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

15.1 IL PERSONALE DIPENDENTE E L'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE

Nell'anno 2009 le spese per il personale dipendente, pari a Euro 2.645.987,00, sono risultate inferiori a quanto individuato in sede previsionale, pari a Euro 2.747.100,00, nonché rispetto ai valori del consuntivo precedente (Euro 2.684.229,00). Al 31/12/2009 i dipendenti in servizio sono 60, di cui 12 a tempo determinato e 7 a tempo parziale.



Nell'anno 2009 le nuove assunzioni sono state 2 (entrambe con contratto a tempo determinato presso il Servizio Tecnico); sono 2 pure le unità di personale cessato dal servizio per fine periodo del rapporto a termine. Al 31/12/2009 sono inoltre previste ulteriori **cessazioni di n.2 unità per pensionamento, per le quali l'Azienda non ha disposto alcuna sostituzione, ma una riassegnazione delle mansioni.**

Con accordo decentrato con la parte sindacale sono state stabilizzate 2 unità di personale prima della scadenza naturale del contratto.

15.2 FORMAZIONE

Anche nel 2009 è proseguita l'**attività di formazione**, che ha coinvolto numerosi dipendenti delle diverse Aree; in particolare è continuata a più riprese nel corso del 2009 la formazione **riguardante l'attivazione del programma STR (gestione amministrativa dell'opera pubblica)** che permette di gestire, in una banca dati dedicata, tutti gli affidamenti e contratti di lavori pubblici oltre a consentire un **monitoraggio costante dell'andamento del costo delle relative opere.**

Unitamente alle ACER di Modena, Parma e Piacenza, come previsto nel protocollo d'intesa sottoscritto a fine 2007, prosegue l'organizzazione di corsi comuni di approfondimento e formazione: nel corso dell'anno 2009 si è svolta attività formativa di aggiornamento tecnico relativo alla Normativa sui Lavori Pubblici.

15.3 CONTROLLO DI GESTIONE

Nell'anno 2009 è stata attivata una procedura di monitoraggio con cadenza trimestrale delle attività svolte per conto del Comune Capoluogo, utilizzando gli strumenti approntati per il controllo di gestione interno.

ALTRE INFORMAZIONI ex art. 2428 C.C.

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

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

Bilancio di Esercizio al 31.12.2009



ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA

Codice fiscale 00141470351 – Partita iva 00141470351
VIA COSTITUZIONE, 6 - 42100 REGGIO EMILIA RE
Numero R.E.A. 206272
Registro Imprese di REGGIO EMILIA n. 00141470351
Capitale Sociale: € 2.288.933 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2009

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2009	31/12/2008
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI		
I) parte gia' 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		
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	26.851	31.823
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	0	349
I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	26.851	32.172
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	5.813.623	5.870.930
2) Impianti e macchinario	359.261	285.910
3) Attrezzature industriali e commerciali	655	1.310
4) Altri beni	145.332	177.683
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	30.617.384	31.300.698
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	36.936.255	37.636.531
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	70.200	70.200
d) altre imprese	284.276	264.276
1 TOTALE Partecipazioni in:	354.476	334.476

2) Crediti (immob. finanziarie) verso:		
<i>d) Crediti verso altri</i>		
<i>d1) esigibili entro es. succ.</i>	40.928	41.928
d TOTALE Crediti verso altri	40.928	41.928
2 TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	40.928	41.928
III TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	395.404	376.404
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	37.358.510	38.045.107
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
4) prodotti finiti e merci	924.110	904.820
I TOTALE RIMANENZE	924.110	904.820
II) CREDITI VERSO:		
1) Clienti:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	5.291.335	5.431.857
1 TOTALE Clienti:	5.291.335	5.431.857
2) Imprese controllate:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	2.000	0
2 TOTALE Imprese controllate:	2.000	0
4-bis) Crediti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	63.510	164.588
4-bis TOTALE Crediti tributari	63.510	164.588
4-ter) Imposte anticipate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	134	275
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	168.428	160.702
4-ter TOTALE Imposte anticipate	168.562	160.977
5) Altri (circ.):		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	33.222.999	19.556.579
5 TOTALE Altri (circ.):	33.222.999	19.556.579
II TOTALE CREDITI VERSO:	38.748.406	25.314.001
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		

1) Depositi bancari e postali	4.154.130	4.389.746
IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	4.154.130	4.389.746
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	43.826.646	30.608.567
D) RATEI E RISCONTI		
2) Ratei e risconti	189.962	51.742
D TOTALE RATEI E RISCONTI	189.962	51.742
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	81.375.118	68.705.416

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2009	31/12/2008
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	2.288.933	2.288.933
II) Riserva da sovrapprezzo 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 Com. manut. Alloggi ERP	12.009.360	11.350.099
c) Contributi in c/Capitale dello Stato	1.240.887	1.240.887
f) Contributo di Stato – Reinvestimento L. 560	20.584.893	9.166.748
l) Contributo Regionale: Interv. Popr. Diff. Anziani	1.882.561	1.882.561
m) Riserva per arrotondamento unita' di euro	2	2
o) Contributi in c/capitale soggetti a tassazione	7.975.974	7.975.974
u) Contributi di altri enti	0	228.137
VII TOTALE Altre riserve:	43.693.677	31.844.408
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.973.812 -	1.984.127 -
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	0	0
a) Utile (perdita) dell'esercizio	3.737	10.316
IX TOTALE Utile (perdita) dell' esercizio	3.737	10.316
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	45.175.904	33.322.899

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

1) per trattamento di quiescenza e obbl.simili	204.424	0
2) per imposte, anche differite	31.601	170.150
3) Altri fondi	307.314	468.741

B TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	543.339	638.891
--	----------------	----------------

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.396.798	1.314.694
--	------------------	------------------

D) DEBITI

4) Debiti verso banche		
a) esigibili entro esercizio successivo	288.420	206.153
b) esigibili oltre esercizio successivo	8.048.174	5.926.838
4 TOTALE Debiti verso banche	8.336.594	6.132.991

5) Debiti verso altri finanziatori		
a) esigibili entro esercizio successivo	14.753.262	16.065.389
b) esigibili oltre esercizio successivo	0	0
5 TOTALE Debiti verso altri finanziatori	14.753.262	16.065.389

6) Acconti		
a) esigibili entro esercizio successivo	61.488	61.488
6 TOTALE Acconti	61.488	61.488

7) Debiti verso fornitori		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.858.101	3.647.618
7 TOTALE Debiti verso fornitori	2.858.101	3.647.618

12) Debiti tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	72.624	66.346
12 TOTALE Debiti tributari	72.624	66.346

13) Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale		
a) esigibili entro esercizio successivo	40.262	39.187
13 TOTALE Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. social	40.262	39.187

14) Altri debiti		
a) esigibili entro esercizio successivo	7.270.725	6.464.310
b) esigibili oltre esercizio successivo	830.846	791.630
14 TOTALE Altri debiti	8.101.571	7.255.940

D TOTALE DEBITI	34.223.902	33.268.959
E) RATEI E RISCONTI		
2) Ratei e risconti	35.175	159.973
E TOTALE RATEI E RISCONTI	35.175	159.973
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	81.375.118	68.705.416

CONTI D' ORDINE	31/12/2009	31/12/2008
1) RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA		
1) Fidejussioni:		
<i>d) favore di altri</i>	1.038.827	0
1 TOTALE Fidejussioni:	1.038.827	0
4) Garanzie reali:		
<i>d) favore di altri</i>	10.091.028	5.839.854
4 TOTALE Garanzie reali:	10.091.028	5.839.854
1 TOTALE RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA	11.129.855	5.839.854
2) IMPEGNI - BENI TERZI C/O NOI - NOSTRI BENI C/O TER		
1) Impegni:		
<i>f) immobilizzazioni da consegnare</i>	1.719.127	1.719.127
1 TOTALE Impegni:	1.719.127	1.719.127
2) Beni di terzi presso di noi :		
<i>d) altri</i>	18.622	6.246
2 TOTALE Beni di terzi presso di noi :	18.622	6.246
2 TOTALE IMPEGNI - BENI TERZI C/O NOI - NOSTRI BENI C/O TE	1.737.749	1.725.373
TOTALE CONTI D' ORDINE	12.867.604	7.565.227

CONTO ECONOMICO	31/12/2009	31/12/2008
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.197.363	9.113.223
2) Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semile fin.	19.290	260.180 -

5) Altri ricavi e proventi		
<i>a) Contributi in c/esercizio</i>	38.138	24.705
<i>b) Altri ricavi e proventi</i>	3.728.634	4.342.589
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	3.766.772	4.367.294
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	12.983.425	13.220.337
<hr/>		
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime, suss., di cons. e merci	56.433	58.774
7) per servizi	9.102.866	8.622.785
8) per godimento di beni di terzi	12.753	14.293
9) per il personale:		
<i>a) salari e stipendi</i>	1.958.676	1.894.274
<i>b) oneri sociali</i>	490.337	524.450
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	181.154	232.493
<i>e) altri costi</i>	15.820	33.012
9 TOTALE per il personale:	2.645.987	2.684.229
10) ammortamenti e svalutazioni:		
<i>a) ammort. immobilizz. immateriali</i>	14.109	20.480
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	196.751	184.419
<i>d) svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.</i>		
<i>d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)</i>	70.000	100.000
d TOTALE svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.	70.000	100.000
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	280.860	304.899
12) accantonamenti per rischi	0	50.000
14) oneri diversi di gestione	519.125	1.277.745
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	12.618.024	13.012.725
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	365.401	207.612

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) Altri proventi finanziari:

<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
<i>d4) da altri</i>	92.273	236.531
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	92.273	236.531

16 TOTALE Altri proventi finanziari:	92.273	236.531
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>d) debiti verso banche</i>	304.817	258.788
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	304.817	258.788
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	212.544 -	22.257 -
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
19) Svalutazioni:		
<i>a) di partecipazioni</i>	9.298	1.660
19 TOTALE Svalutazioni:	9.298	1.660
18-19 TOTALE RETT. DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	9.298 -	1.660 -
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
<i>c) altri proventi straord. (non rientr. n.5)</i>	1	0
20 TOTALE Proventi straordinari	1	0
21) Oneri straordinari		
<i>d) altri oneri straordinari</i>	32.079	0
21 TOTALE Oneri straordinari	32.079	0
20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	32.078 -	0
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	111.481	183.695
22) Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	253.878	343.354
<i>c) imposte anticipate</i>	146.134	169.975
22 TOTALE Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipat	107.744	173.379
23) Utile (perdite) dell'esercizio	3.737	10.316

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

NOTA INTEGRATIVA

Signori soci,

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 2009 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 31/12/2009 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.

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

Voci di bilancio	Aliquota
Immobili in diritto di superficie	1/99
Immobili in uso 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%

Rimanenze

Sono esposte al costo di costruzione che non risulta superiore al valore di mercato.

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.

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 2009 nelle voci dell'attivo e del passivo patrimoniale, in quanto rilevanti.

STATO PATRIMONIALE-ATTIVO

B - IMMOBILIZZAZIONI

I) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software e da marchi relativi al nuovo logo aziendale, nel corso del 2009 hanno subito le seguenti variazioni:

Immobilizz. Immateriali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.09	Acquisiz.	Alienaz.	Storno fondo beni alienati	Amm.to	Valore netto al 31.12.09
1. Programmi CED	292.815	260.992	8.787	0	0	13.760	26.851
2. Logo Aziendale	1.746	1.396	0	0	0	349	0
Totale	294.561	262.388	8.787	0	0	14.109	26.851

Le variazioni in aumento sono dovute all'acquisto dei seguenti programmi:

- Licenza d'uso programma SiconWeb € 6.376
- Software modulo input arch. da CAD € 541

Totale € 8.787

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dall'ammortamento effettuato pari ad € 14.109.

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 01.01.09	F.do amm.to finanziario al 01.01.09	Acquisti	Alienaz. e demolizioni	Storno f.do beni alienati	Amm.to tecnico	Amm.to finanziario	Valore netto al 31.12.09
Aree non edificabili	572	0	0	0	0	0	0	0	572
Stabili in proprietà	2.200.743	109.280	74.564	110.055	61.686	0	0	4.725	2.060.543
Immobili uso diretto	4.182.120	328.661	0	0	0	0	100.951	0	3.752.508
Totale	6.383.435	437.941	74.564	110.055	61.686	0	100.951	4.725	5.813.623

Si commentano le seguenti voci sopra esposte.

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

Pertanto, gli stabili in proprietà, corrispondono agli immobili di cui alla lettera c) il cui valore al costo storico al 31.12.2009 è così distinto:

	Euro	Euro
aree non edificabili	572	
immobili ACER in locazione	2.249.112	
F.do Ammort. Immobili in locazione		188.569
immobili ACER strumentali	4.182.120	
F.do Ammort. Immobili strumentali		429.612
Totale valore immobili	6.431.804	618.181
Netto	5.813.623	

In particolare i fabbricati sono così composti:

Categoria Catastale		NumeroUi	Valore Patrimonio
	Locali Q.re Canalina - Motti	7	138.964
A10	Uffici	2	3.686.888
A2	Alloggi - Tipo Civile	12	309.982
A3	Alloggi - Tipo Economico	153	1.199.777
A4	Alloggi - Popolare	6	2.553
B1	Asilo (Collegio - conviti)	1	879
C1	Negozi	26	134.540
C2	Magazzini o locali deposito	12	21.342
C6	Autorimesse	101	933.282
D7	Cabine Enel	4	3.025
		324	6.431.232

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 01.01.2009	Acquisti	Alienazioni /dismission	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.09
Impianto fotovoltaico sede	147.305	36.583	0	0	0	14.731	95.991
Impianto fotovoltaico Castelnuovo Monti	70.849	21.616	6.318	0	0	7.401	48.150
Impianto fotovoltaico Felina	136.569	10.615	12.988	0	0	14.299	124.643
Impianti fotovoltaico Cavriago	0	0	95.239	0	0	4.762	90.477
Totale	354.723	68.814	114.545	0	0	41.193	359.261

L'aumento è dovuto all'acquisizione di:

- impianto fotovoltaico Castelnuovo Monti – Enia – Scuola PEEP **€ 6.318**
- impianto fotovoltaico Felina – Enia - Palestra **€ 12.988**
- impianto fotovoltaico Cavriago – Casa Protetta V. Aspromonte 2 **€ 95.239**
- Totale € 114.545**

3) Attrezzature e Altri beni

Immob.ni materiali	Costo storico	F.do Amm.to al	Acquisti	Alienazioni/dismissioni	Storno F.do	Amm.ti	Valore netto al
1. Mobili per ufficio	104.807	35.275	2.892	0	0	11.962	60.462
2. Macch. uff. elettr. Centralina telef	426.600	366.336	11.260	0	0	28.428	43.096
3. Macch. ordinarie ufficio	7.315	7.315	0	0	0	0	0
4. Attrezzatura varia	1.637	327	0	0	0	655	655
6. Beni inferiori a 516,46	5.866	5.866	2.723	0	0	2.723	0
7. Autovetture – Autofurgoni	57.353	57.353	0	0	0	0	0
8. Mobili e arredi Piazza Vallisneri 2/3 RE	50.944	3.057	0	0	0	6.113	41.774
Totale	654.522	475.529	16.875	0	0	49.881	145.987

L'aumento è dovuto all'acquisizione di:

- acquisto mobili e arredi sede ACER Reggio Emilia **€ 2.892**
- Beni inferiori **€ 516,46** **€ 2.723**
- Gruppo di continuità trifase **€ 6.900**
- Intel Dual Server **€ 3.630**
- Assemblaggio Server **€ 730**
-
- € 16.875**

L'aumento del fondo è dovuto alla quota dell'ammortamento dell'esercizio. Il valore netto dei beni materiali al 31/12/2009 è pertanto di € 145.987.

5) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Immobilizzazioni	Saldo al 01.01.2009	In aumento	In diminuzione	Immobilizzazioni al 31.12.2009
a) Interventi costruttivi in corso (10401)	23.109.110	388.180	0	23.497.290
Interventi destinati ad uso diretto (10403)	0	0	0	0
Edifici Acer destinati all'ERP Rimodulazione L. 560	58.876	61.646	0	120.522
Interventi manutenzione straordinaria non ERP su alloggi Acer	1.016.308	0	0	1.016.308
Costruzioni terminate in assegnazione	7.116.404	23.834	1.156.974	5.983.264
Totali	31.300.698	473.660	1.156.974	30.617.384

Sono costituiti dagli immobili patrimoniali in corso di costruzione escludendo quelli destinati alla vendita (€ 924.110) che sono compresi nell'attivo circolante, tra le rimanenze finali.

Il valore al 31.12.2009 di **€ 30.617.384** ha subito le seguenti variazioni:

- in aumento di € 388.180 per interventi costruttivi in corso effettuati durante l'esercizio su immobili che, una volta ultimati, saranno devoluti gratuitamente ai comuni ai sensi della L.R. 24/01;
- in aumento di € 61.646 per aver riclassificato gli interventi su edifici Acer destinati all'ERP – Rimodulazione L. 560 relativi agli alloggi siti a:
 - Rubiera – Via Costituzione 5 (ex Stato)
 - Busana – Via Talada 25 (ex Stato)
 - Luzzara – Via Nazionale 16 - 18 (ex Stato)
- in aumento di € 23.834 relative al fabbricato sito a Bagnolo – Via Labriola 69-71;
- in diminuzione di € 1.156.974 per trasferimento fabbricato Bagnolo Via Labriola 69/71.
- Non risultano oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

III) Immobilizzazioni Finanziarie

1) Partecipazioni

Descrizione (10901)	01/01/2009	Incremento	Decremento	31/12/2009
1. Imprese controllate	70.200	0	0	70.200
2. Altre imprese	264.276	20.000	0	284.276
Totale	334.476	20.000	0	354.476

Le partecipazioni delle **imprese controllate** al 31/12/2009 sono riferite alla società di capitali Acer Iniziative Immobiliari di cui l'ente possiede il 52% del capitale sociale.

I dati esposti si riferiscono al bilancio chiuso al 31.12.2009.

Denominazione	Acer Iniziative Immobiliari Soc.cons.p.a.
Sede	Via Costituzione 6 Reggio Emilia
Capitale Sociale	€ 110.000
Patrimonio Netto	€ 134.887
Q.ta posseduta	52%
Valore attribuito in bilancio o corrispondente credito	€ 70.200

Le partecipazioni delle **altre imprese** al 31/12/2009 sono riferite a diversi enti.

• quote partecip. Edilizia popolare	€	199
• quote partecip. Soc. Acquedotto di Roteglia	€	8
• partecipazioni Fincasa Spa	€	258.228
• quota partecip. Abicoop Due	€	258
• quota Società per la Casa Società Coop.	€	2.583
• quota partecipazione Quasco	€	3.000
• quota partecipazione C.RE.A SRL	€	20.000

	€	284.276

La parte prevalente è costituita dalla partecipazione nella società Fincasa, le cui azioni sono iscritte al valore nominale che coincide con il costo a suo tempo sostenuto.

2) Crediti Immobilizzati

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2009 ammontano a **€ 40.928**. Si riferiscono a depositi cauzionali di lunga durata per € 31.296, e € 9.632 per Crediti verso lo Stato per gestioni speciali C.E.R..

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2009 ammontano a € 924.110 e sono costituite da immobili destinati alla vendita. Rispetto al precedente bilancio hanno subito un aumento di €19.290, a seguito di spese collaudi e altri oneri relativi agli immobili medesimi.

Descrizione (10402)	Rimanenze 01/01/2009	Costruzioni 2009	Vendite 2009 o minor costo	Rimanenze 31/12/2009
Palazzo Baccarini - Campagnola	904.820	19.290	0	924.110
Totale	904.820	19.290	0	924.110

Le rimanenze destinate alla vendita sono costituite da n. 1 negozio e n. 3 alloggi.

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

II) Crediti verso:

Clients

La voce crediti v/ clienti comprende:

Voce	Al 31.12.08	Al 31.12.09	Differenza
Crediti v/clienti – attività d'impresa (11706)	2.633.988	2.237.070	396.918
Crediti v/utenti assegnatari (111)	4.166.351	4.492.748	-326.397
Sub Totale	6.800.339	6.729.818	70.521
F.do svalutazione crediti (20801)	1.368.482	1.438.483	70.000
Totale	5.431.857	5.291.335	140.521

I crediti verso utenti per morosità pari ad € 4.492.748 suddivisi per anno di formazione sono così composti:

	31/12/2008	31/12/2009
Insoluti ante 1990	25.108,04	25.106,29
Insoluti anno 1990	26.724,88	26.724,88
Insoluti anno 1991	40.261,59	39.993,59
Insoluti anno 1992	48.990,09	47.571,21
Insoluti anno 1993	57.151,27	56.344,19
Insoluti anno 1994	53.689,39	53.489,30
Insoluti anno 1995	68.777,53	68.776,06
Insoluti anno 1996	64.111,13	61.315,51
Insoluti anno 1997	86.663,43	82.915,11
Insoluti anno 1998	68.566,56	67.197,96
Insoluti anno 1999	48.836,37	48.835,61
Insoluti anno 2000	33.596,03	32.338,88
Insoluti anno 2001	40.915,23	39.713,58
Insoluti anno 2002	65.142,47	65.142,47
Insoluti anno 2003	108.823,68	108.270,80
Insoluti anno 2004	114.591,35	111.676,62
Insoluti anno 2005	151.972,71	145.252,04
Insoluti anno 2006	327.915,08	261.173,13
Insoluti anno 2007	680.267,36	446.822,08
Insoluti anno 2008	1.837.141,47	579.788,33
Insoluti anno 2009		1.752.941,39
Insoluti per rend.,revoche, condom.	217.105,06	371.359,05
Totale complessivo	4.166.350,72	4.492.748,08

Al fine di giudicare l'adeguatezza dell'attuale fondo per rischi su crediti ammontante a € 1.438.483, si evidenzia che non sono stati presi in considerazione i crediti relativi alla nuova convenzione con il Comune di Reggio Emilia e connessi alla gestione del patrimonio

immobiliare (no alloggi) del Comune di Reggio Emilia, in quanto il rischio di insolvenza sugli stessi crediti è a carico del comune concedente.

Crediti verso controllate

Voce (1171101000)	Al 31.12.08	Al 31.12.09	Differenza
Crediti v/controlate (Acer Iniziative Immobiliari)	0	2.000	2.000
Totale	0	2.000	2.000

Crediti tributari

I crediti verso Erario, pari a **€ 63.510**, si riferiscono: quanto ad **€ 54.181** a crediti per imposte IRES ed IRAP versate in eccedenza per acconti 2009, rispetto alle imposte di competenza dovute per il medesimo anno; **€ 8.912** relativi al credito verso Erario per IRAP degli anni precedenti chiesti a rimborso ex L. 28 gennaio 2002 n. 2 e relativi agli anni 2004 e 2005; **€ 417** per imposta sostitutiva su Rivalutazione TFR.

Imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono pari ad **€ 168.562** così suddivisi:

Voce (1170305000/5001)	Totali al 31/12/2008	Variazioni con segno +	Variazioni con segno -	Totali al 31/12/2009
Crediti per imposte anticipate entro l'anno	275	0	141	134
Crediti per imposte anticipate oltre l'anno	160.702	9.625	1.899	168.428
Totali	160.977	9.625	2.040	168.562

Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano a **€ 33.222.999** con un aumento di **€ 13.666.420**.

Voce	Al 31.12.08	Al 31.12.09	Differenza
Crediti diversi	19.556.579	33.222.999	13.666.420
Totale	19.556.579	33.222.999	13.666.420

I crediti risultano così composti:

Voce	2009	2008	Differenza
Crediti verso la Cassa Depositi e Prestiti (11601)	€ 3.979	€ 3.979	€ 0
Fondi Cer presso la Banca d'Italia (113)	€ 2.063.320	€ 2.069.755	- € 6.435
Anticipazioni (11701)	€ 42.060	€ 16.623	€ 25.437
Credito Inail (1170308000)	€ 3.091	€ 1.921	€ 1.170
Crediti Gestione Alloggi di proprietà comunale (11704)	€ 164.411	€ 183.115	- € 18.704
Crediti diversi (11705)	€ 9.757.925	€ 564.332	€ 9.193.593
Crediti per interessi attivi	€ 0	€ 12	- € 12
Crediti per Riqualificazione Energetica (11708)	€ 30.446	€ 0	€ 30.446
Crediti Agenzia Affitto (11710)	€ 28.218	€ 35.426	- € 7.208
Credito Mutuo Bipop Provincia – Bagnolo NC	€ 318.906	€ 0	€ 318.906
Crediti Manut. Str. v/Comuni e Regione (11713-11799)	€ 18.179.392	€ 14.789.863	€ 3.389.529
Crediti Verso Autogestioni (11712)	€ 2.631.251	€ 1.891.553	€ 739.698
Totale	€ 33.222.999	€ 19.556.579	€ 13.666.420

Fondi CER presso Banca d'Italia: la somma di € **2.063.320** (113), depositata presso la Banca d'Italia sul c/c n. 1939/2 è destinata ai reinvestimenti ex L.560/93. Tale importo è costituito da:

- versamenti Acer pari a € 1.956.632;
- versamenti Comune di Reggio Emilia pari a € 17.547;
- versamenti Comune di Guastalla pari a € 89.141.

Crediti diversi: la somma di € **9.757.925** (11705) fa riferimento a crediti verso Comuni per attività costruttiva e di manutenzione. L'incremento avvenuto nel corso del 2009 è da ricondurre sostanzialmente alle due seguenti voci:

- credito verso il Comune di Reggio Emilia per il costo sostenuto da Acer sino a tutto il 31.12.2009 per l'intervento denominato "PRU Compagnoni I° stralcio" pari a € **8.976.393**,
- credito verso vari Comuni per anticipazioni di Acer sul programma regionale denominato "Nessun alloggio pubblico sfitto" pari a € **433.766**.

IV) Disponibilità Liquide

1) Le disponibilità liquide pari a **€ 4.154.130** sono rappresentate da depositi bancari e postali:

giacenze c/c di Tesoreria Unicredit	2008	2009
valore all'inizio dell'esercizio	3.531.765	3.261.518
incassi	19.760.985	22.288.250
pagamenti	-20.031.232	- 22.997.261
	-----	-----
saldo finale €	3.261.518	2.552.507
 giacenze nel c/c Unicredit di appoggio per incasso canoni	337.125	432.895
giacenze affrancatrice postale e conto di credito speciale	466	368
giacenze c/c Unicredit per finanz. Manut Str.	456.874	556.875
giacenze c/c Unicredit serv. Patrim.Com.RE	213.239	318.130
giacenze c/c 1386 BNL ordinario	2.014	1.010
giacenze c/c 460001 BNL vincolato fotovoltaico	42.031	78.102
giacenze c/c Unicredit - Agenzia Affitto	76.479	214.243
	-----	-----
Totale disponibilità liquide €	4.389.746	4.154.130

D - Ratei e Risconti Attivi

I risconti attivi ammontano complessivamente ad **€ 189.962** e sono riferiti ai seguenti costi:

- **€ 117.452 canoni di locazione passivi Patrimonio di Reggio Emilia in concessione ad Acer.**
- **€ 11.217 consulenza Main Engineering competenza 2010.**
- **€ 61.293 quota interessi sul mutuo relativo all'acquisto della sede con scadenza 01/01/2010** addebitata erroneamente dal Tesoriere Unicredit al 31.12.2009.

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

A) Patrimonio Netto

Capitale di dotazione e devoluzione	2.288.933
Riserve di Rivalutazione monetaria	1.163.369
Riserve Statutarie	7.975.974
Contributi in c/capitale su immobili da devolvere ai Comuni	35.717.703

	47.145.979
Perdita Pregresse	- 1.973.812
Utile d'esercizio 2010	3.737

Totale netto al 31.12.2009	45.175.904

I contributi in conto capitale sono costituiti dalle devoluzioni statali (prevalenti), regionali e comunali erogate a fronte delle immobilizzazioni.

L'incremento rispetto all'esercizio precedente dei Contributi in c/capitale su immobili da devolvere ai Comuni, è dovuto alla migliore esposizione delle voci di finanziamento previste su immobili ex IACP. Nel 2008 tali voci erano ricomprese nei debiti di finanziamento, precisamente nella voce D 5) a) per un importo di € 11.458.284 che, per le operazioni effettuate nel corso del 2009, si è ridotto ad € 11.418.145. Da ciò discende la differenza tra il valore della riserva "Contributo di Stato – Reinvestimento L. 560" al 31.12.2008 pari a € 9.166.748 e quello al 31.12. 2009 pari a € 20.584.893.

Durante l'esercizio 2009 le perdite pregresse sono diminuite di € 10.316 per effetto della destinazione dell'utile 2008.

B) Fondo per Rischi ed Oneri

I fondi per rischi ed oneri al 31.12.2009 ammontano complessivamente al **€ 543.339**.

Si fa presente che nell'anno 2008 nel "Fondo per trattamento di quiescenza e obbl. simili" la voce non risultava movimentata, in quanto tutte le relative componenti erano state inserite nel fondo TFR.

Nel corrente anno si è ritenuto più corretto stornare le suddette voci dal fondo TFR per inserirli nella posta richiamata.

Essi riguardano un Fondo Trattamento uiescenza Previdenza Integrativa Dipendenti e un Trattamento di Fine Mandato Amministratori che, per l'anno 2009, ammontano rispettivamente a € 167.550,10 e € 36.873,67 per un totale di € 204.423,77.

Per l'anno 2008 essi ammontavano rispettivamente a € 160.725,00 e €. 30.040,94 per un totale di € 190.765,94.

Ancorché le predette voci nell'anno 2008 siano state accorpate nel fondo TFR, si ritiene corretto, per fornire una migliore rappresentazione delle poste di bilancio, riportarle tra i "Fondi per trattamento di Quiescenza e obbl. simili". Ovviamente il fondo TFR, nella parte della presente nota che lo riguarda, verrà stornato della parte relativa al Trattamento di quiescenza previdenza integrativa e del Fondo trattamento di fine mandato Amministratori.

Si riportano i fondi per rischi ed oneri sotto elencati con le relative variazioni:

	Totali al 31/12/2008	Variazioni con segno -	Variazioni con segno +	Totali al 31/12/2009
Fondo per trattamento di quiescenza e obbl.simili	0		204.424	204.424
Fondo Imposte differite (2110201000)	170.150	138.549	0	31.601
Altri fondi (21002 -21203)	468.741	170.725	9.298	307.314
Totali	638.891	309.274	213.722	543.339

Il fondo Imposte differite si è decrementato per le imposte recuperate a seguito della tassazione delle differenze temporanee relative agli anni passati. Trattasi di plusvalenze tassate IRES ed IRAP e Contributi in C/Capitale tassati solo IRAP. Non vi sono stati incrementi in quanto nel corrente anno 2009 non sono sorte differenze temporanee che determinassero un apposito accantonamento di imposte future.

Complessivamente la voce altri fondi è così costituita:

• Fondo per oneri e rischi su attività costruttiva	€	140.000
• Fondi rischi specifici su attività costruttiva	€	158.016
• Fondo per copertura perdite	€	9.298

Totale	€	307.314

C) Trattamento di Fine Rapporto dipendenti e Fine mandato Amministratori

Trattamento Fine Rapporto Lavoro

e Fine mandato Amministratori al 31.12.2008 così formato: **1.314.694**

✓ Saldo fondo dipendenti al netto degli anticipi già erogati al 31.12.2008	1.284.653
✓ Saldo fondo amm.ri al 31.12.2008	30.041

Accantonamento Dip. Esercizio 2009:

Importo TFR	132.635	
Rivalutazione	28.397	
Diff. TFR Abbas	122	

TFR da accantonare	161.154	
Imposta sostitutiva	- 3.124	
Fondo pensione 2009 PREVINDAI	- 6.178	
Fondo pensione 2009 PREVIAMBIENTE	- 34.240	
	-----	117.610

Utilizzo fondo dipendenti (cessati) - 5.465

Storno F.do TFM -30.041

Totale Acc.to TFR dipendenti al 31.12.2009 **1.396.798**

Il fondo TFM degli amministratori è stato riclassificato tra le poste relative ai Fondi per Rischi ed oneri nella classificazione **B1 "Trattamento di quiescenza ed Obbl. simili"**.

D) Debiti

I debiti ammontano ad un totale di **€ 34.223.902** e sono formati come segue:

Debiti verso banche

I debiti verso banche sono riferiti a debiti per mutui e ammontano complessivamente ad € 8.336.594 così suddivisi:

Debiti entro l'esercizio successivo	€ 288.420
Debiti oltre l'esercizio successivo	€ 8.048.174
Totale	€ 8.336.594

I debiti per mutui sono così formati:

ENTE MUTUANTE	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2008	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2009
CASSA DD.PP.(21301 – 21303)	29.372	19.536
Mutuo BNL Impianti Fotovoltaico	462.500	437.500
Mutuo Dexia Crediop 2.514.000 Garanzia Tesoriere	0	2.477.400
Bipop Carire € 2.100.000 nuova sede	2.006.040	1.965.690
Bipop Carire € 3.821.192 Comuni della provincia	3.635.079	3.436.468
Totale	6.132.991	8.336.594

Rispetto al bilancio del precedente esercizio i debiti per mutui sono diminuiti per la rata di competenza dell'esercizio, mentre l'incremento è dovuto alla stipula del mutuo di € 2.514.000 con l'Istituto Dexia Crediop relativo al completamento del programma denominato PRU Compagnoni 1° Stralcio posto in comune di Reggio Emilia.

Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori sono rappresentati nella seguente tabella:

Debiti per fabbricati da cedere ai Comuni a titolo gratuito	€ 14.753.262
Totale	€ 14.753.262

e risultano così suddivisi:

- € 5.225.141 per reinvestimenti Comuni (221)
- € 125.413 finanziamenti Programmi NAPS (222)
- € 9.402.708 finanziamenti Compagnoni 1° Stralcio (21414)

Acconti

Si riferiscono ad acconti ricevuti per anticipi su vendite:

Voce	Al 31.12.08	Al 31.12.09	Differenza
Cessionari L. 513	0	0	0
Vendite L. 412	2.185	2.185	0
Vendite L. 560	58.839	58.839	0
F.do Sociale	464	464	0
Totale	61.488	61.488	0

Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a **€ 2.858.101** e rispetto al bilancio precedente si rileva una **variazione in diminuzione di € 789.517**.

Debiti verso imprese (21501 - 21502)	€ 1.472.401
Debiti verso professionisti (21503)	€ 431.039
Debiti per fatture da ricevere (21911)	€ 954.661
 Totale	 € 2.858.101

Debiti Tributarî

I debiti tributarî sono iscritti per € 72.624 e risultano variati in aumento per € 6.278.

Voce (21903)	Al 31.12.08	Al 31.12.09	Differenza
IVA	0	8.009	8.009
Irap - Ires	0	0	0
Altre	66.346	64.615	-1.731
Totali	66.346	72.624	6.278

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I debiti verso gli Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'anno 2009 e sono pari a **€ 40.262** con un aumento di € 1.076 rispetto all'anno precedente.

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

Altri debiti

Gli altri debiti ammontano a **€ 8.101.571** e sono aumentati complessivamente di € 845.631 rispetto al 31 dicembre 2008. Di seguito si dettagliano le voci per categorie.

Debiti esigibili entro l'anno	Al 31.12.08	Al 31.12.09	Differenza
Debiti v/imprese per urbanizzazioni da effettuare (22001)	236.337	236.337	0
Debiti per canoni concessori (21907-21908-21909-21910)	3.096.086	3.648.796	552.710
Debiti per incassi da contabilizzare (21912)	50.364	751.413	201.049
Debito per oneri del personale ed amministratori differiti (21913)	285.062	228.077	-56.985
Debito v/autogestioni in gestione diretta (21915)	1.960.725	2.605.300	644.575
Debiti Agenzia per l'Affitto (21904)	1.692	25.518	23.826
Fondo Garanzia Agenzia per l'Affitto	208.226	214.527	6.301
Debiti diversi (21905)	125.818	-439.243	-565.061
Totale	6.464.310	7.270.725	806.415

Debiti esigibili oltre l'anno	Al 31.12.08	Al 31.12.09	Differenza
Depositi cauzionali ricevuti (214)	791.630	830.846	39.216
Totale	791.630	830.846	39.216

E) Ratei e risconti passivi

I ratei passivi ammontano a **€ 175** e si riferiscono alle commissioni RID del mese di dicembre 2009.

I risconti passivi ammontano complessivamente a **€ 35.000** e si riferiscono alla quota del canone concessorio riconosciuto da Coop Muratori di Reggiolo sulla convenzione relativa al fabbricato sito in Comune di Fabbrico e del canone di locazione per l'unità immobiliare posta nel fabbricato di proprietà sito in Via Mascagni (RE).

CONTI D'ORDINE

La voce risulta così composta:

Rischi assunti dall'impresa

Voce 1) Fidejussioni varie per un importo complessivo di **€. 1.038.827** rilasciate ai Comuni a garanzia di oneri vari di urbanizzazione e concessioni edilizie per l'edificazione degli immobili.

Voce 4) Garanzie reali:

- Ipoteca di primo grado sulla sede sociale, in favore di Unicredit Spa di **€. 3.570.000** per mutuo di **€. 2.100.000** ottenuto per l'acquisto della sede medesima.
- Ipoteca in favore di Unicredit spa per **€. 6.496.028** rilasciata su beni immobili di ACER per mutuo di **€. 3.821.193**, contratto in favore della Provincia di Reggio Emilia per i comuni sotto elencati.

Quota capitale originaria mutuo :

Guastalla Via Costa	€	486.986
Reggiolo Via Dalla Chiesa	€	600.886
Fabbrico (ex cantina)	€	1.149.428
Campagnola (Palazzo Baccarini)	€	<u>632.306</u>
Totale	€	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 recentemente 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 segnala che nel mese di marzo 2009 si è provveduto a formalizzare il trasferimento dell'immobile sito in Comune di Bagnolo in Piano, nel rispetto delle condizioni sopra esposte e pertanto il residuo mutuo inerente i predetti immobili è stato eliminato dalle poste in questione.

- Pegno di **€ 25.000** sui contributi GCE incassati da ACER su c/c vincolato BNL per l'impianto fotovoltaico della sede.

Impegni – beni terzi c/o noi – nostri beni c/o terzi

Impegni:

Immobili da consegnare riferiti a stabili dello Stato gestiti da Acer e non ancora trasferiti ai comuni pari ad **€ 1.719.127**.

Beni di terzi presso di noi:

- Beni di terzi in conto deposito pari a **€ 6.246**.
- Crediti verso erario per IRAP chiesta a rimborso ex L. 2/2009 per **€ 12.376**.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nell'esercizio 2009 ammonta a **€ 12.983.425** e registra un decremento di **€ 236.912** rispetto all'esercizio 2008.

Si analizzano di seguito le poste che compongono tale sezione.

1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31.12.2009 ammontano a **€ 9.197.363** e sono superiori rispetto al bilancio precedente di **€ 84.140** e sono così distinti.

Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31.12.2009 ammontano a **€ 65.767**.

Canoni di Locazione

Tipo	ACER	COMUNI	FINCASA	TOTALE
Canoni alloggi Stato	12.235	0	0	12.235
Canoni alloggi ERP	0	5.452.526	0	5.452.526
Canoni alloggi non ERP	426.253	0	103.373	529.626
Canoni Negozi	86.487	0	0	86.487
Canoni Garage	19.465	320.842	0	340.307
Canone Libero	0	14.175	0	14.175
Canoni locazione permanente	160.324	500.978	0	661.302
TOTALI	704.764	6.288.521	103.373	7.096.658

Il gettito per canoni di locazione relativi al patrimonio di proprietà Acer, Stato, Fincasa e comunale ammonta a complessivi **€ 7.096.658**, con un incremento, rispetto al bilancio d'esercizio 2008, di **€ 269.599**.

Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili

I corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili ammontano ad **€ 231.972** Sono costituiti per la maggior parte dal compenso per servizi resi all'utenza pari ad € 222.113.

Corrispettivi per Servizi a rimborso

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano ad **€ 761.890** 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 **€ 1.041.076**. L'ammontare dei corrispettivi per interventi edilizi al 31/12/2009 è inferiore rispetto al valore al 31/12/2008 per € 63.780.

2 - Variazioni delle rimanenze

La variazione delle rimanenze pari a **€ 19.290** relative ad immobili destinati alla vendita, è rappresentata principalmente dai costi relativi al collaudo del fabbricato denominato "Palazzo Baccarini" sito in Campagnola Emilia.

5 - Altri proventi e ricavi diversi

Gli altri proventi e ricavi diversi al 31.12.2009 ammontano a **€ 3.766.772** registrando una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di € 600.522 e sono così formati:

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| a) Altri proventi e ricavi | € 3.728.634 |
| b) Contributi in conto esercizio | € 38.138 |

Tra gli Altri proventi e ricavi la voce preponderante è rappresentata dai proventi per servizi in concessione relativi alla convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia, (€ 2.893.088) con decorrenza 01/05/2006, relativa alla gestione di parte del patrimonio comunale (locazioni attive e passive – utenze – cremazioni – lampade votive – area verde).

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 31.12.2009 ammontano complessivamente ad **€ 56.433** registrando un decremento rispetto all'esercizio precedente di € 2.341.

7 - Costi dei servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente ad **€ 9.102.866** e sono superiori rispetto al 2008 per un importo di € 480.080.

	Al 31.12.2008	Al 31.12.2009
Spese generali (30801)	988.095	975.709
Spese amministrazione stabili (30802)	1.971.881	2.866.196
Spese manutenzione stabili (30803)	2.113.934	1.398.375
Spese per servizi a rimborso (30804)	548.150	761.890
Spese per interventi edilizi (30805)	113.121	207.607
Spese per servizi in concessione (30806)	2.887.604	2.893.089
Totali	8.622.785	9.102.866

Le spese generali sono riferite alla funzionalità degli uffici (Aff. e spese serv. 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.

L'aumento delle spese di amministrazione stabili al 31.12.09 rispetto all'esercizio precedente è da ricondurre sostanzialmente all'incremento del canone concessorio di cui alle convenzioni per la gestione degli alloggi di proprietà comunale.

La diminuzione delle spese di manutenzione degli stabili è dovuta ad un calo consistente delle spese per ripristino alloggi.

Le spese per servizi a rimborso pari ad € 761.890 trovano la corrispondente voce nei corrispettivi per servizi a rimborso per un identico importo.

Le spese per interventi edilizi sono diminuite rispetto al 2008 di € 94.786 e sono riferite agli incarichi professionali per progettazioni, collaudi, consulenze tecniche, procedimenti legali su interventi edilizi.

Le spese per i servizi in concessione, relativi alla convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia, con decorrenza 01/05/2009, ammontano ad € 2.893.089, e trovano la corrispondente voce tra i ricavi diversi (voce A5) di pari importo. Tale gestione ha fatto registrare al 31/12/2009 un contributo in conto esercizio a favore di Acer pari ad € 18.831.

8 - Costi per Godimento di beni di terzi

Detta voce è riportata in bilancio per complessivi € 12.753.

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

9 - Costi del Personale

Personale dipendente

I costi del personale ammontano a € 2.645.987 contro € 2.907.100 del preventivo 2009 ed € 2.684.229 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 erogazioni di premi di produttività ed applicazioni contrattuali.

Il numero dei dipendenti suddiviso per qualifica è il seguente:

AL 01.01.2009		AL 31.12.2009	
ccnl CISPES-DIRIGENTI :	2	ccnl CISPES-DIRIGENTI :	2
ccnl FEDERCASA QUADRI:		ccnl FEDERCASA QUADRI:	
▪ Q1	1	▪ Q1	1
▪ Q2	3	▪ Q2	3
ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:		ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:	
▪ AREA A	18	▪ AREA A	19
▪ AREA B	22	▪ AREA B	23
a tempo determinato		a tempo determinato	
DIRIGENTE:	1	DIRIGENTE:	1
a tempo determinato		a tempo determinato	
Ccnl Federcasa DIPENDENTI:		Ccnl Federcasa DIPENDENTI:	
▪ AREA QUADRI	1	▪ AREA QUADRI	1
▪ AREA A	6	▪ AREA A	6
▪ AREA B	6	▪ AREA B	4
TOTALI	60	TOTALI	60

Compensi per Amministratori e Sindaci

I compensi deliberati a favore di amministratori e sindaci sono compresi tra le spese generali; ammontano ad **€ 173.871** e sono così formati:

Compenso deliberati 2009	
Amministratori	144.554
Sindaci effettivi	27.884
Sindaci supplenti (compreso arretrati)	1.433
Totali	173.871

Per gli amministratori si è proceduto all'accantonamento delle quote spettanti quali indennità alla cessazione del mandato, compresi nell'importo di cui sopra.

10 - Ammortamenti e svalutazioni

Il valore al 31.12.2009 ammonta ad **€ 280.860** ed è diminuito rispetto a quello al 31.12.2008 per effetto del calo della svalutazione dei crediti verso utenti e clienti, compresi nell'attivo circolante.

Ammortamenti

	Al 31.12.2008	Al 31.12.2009	Differenza
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.480	14.109	-6.371
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	184.419	196.751	12.332
Totali	204.899	210.860	5.961

Accantonamento svalutazione crediti

	Al 31.12.2008	Al 31.12.2009	Differenza
Acc.to F.do svalutazione crediti	100.000	70.000	-30.000
Totali	100.000	70.000	-30.000

12 - Accantonamento per rischi

	Al 31.12.2008	Al 31.12.2009	Differenza
Acc.to per rischi su attività costruttiva	50.000	0	-50.000
Totali	50.000	0	-50.000

14 - Oneri diversi di gestione

	Al 31.12.2009
Perdite rientri a favore stato G.S.	66.399
Sp. perdite diverse e sopravv. Pass.	95.267
Imposte indirette tasse e contributi	357.459
Totali	519.125

	Imposte indirette e tasse
I.C.I. ALLOGGI	16.044
ICI ALTRI IMMOBILI	13.943
CONTRIB. ASSOCIATIVI	27.267
IMPOSTA DI BOLLO	72.858
Sanzioni e multe	46
IMPOSTA DI REGISTRO	211.224
Rifiuti Urbani e assimilati	2.493
Altre imp. tasse	13.584
Totale	357.459

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

16 - Altri proventi finanziari

I proventi per oneri finanziari al 31.12.2009 ammontano ad **€ 92.273** e sono diminuiti rispetto al 2008 di **€ 144.258** a causa della sensibile riduzione dei tassi di interesse e della giacenza media di Tesoreria.

	Al 31.12.2008	Al 31.12.2009	Differenza
Int. Cess. Lex 513	3.128	2.937	-191
Int. su depositi (Ammin. Postale e Tesoreria)	175.665	44.039	-131.626
Int. di mora su canoni scaduti	26.330	34.828	8.498
Rimb. interessi Q.ta MS – Programma Reg.le e Comunale	31.408	10.469	-20.939
Totali	236.531	92.273	-144.258

17 - Interessi e altri oneri finanziari

Gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio ammontano ad € 304.817 e sono così costituiti:

	Al 31.12.2009
Interessi mutui Cassa DD.PP	1.653
Interessi su mutuo Bipop Ipotecario	140.456
Int. mutuo Bipop Sede Acer	82.238
Int. Mutuo Dexia Crediop	63.904
Int. Mutuo BNL Impianti fotovoltaico	16.566
Totali	304.817

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Nel corso dell'esercizio 2009 è stata registrata una perdita di valore pari € **9.298** relativa alla perdita d'esercizio per l'anno 2009 della partecipata Società Cooperativa per la Casa.

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

20 – 21 Proventi ed oneri straordinari

Nel corso dell'esercizio 2009 si sono sostenuti oneri straordinari del personale per € 32.079.

22 - Imposte e tasse

	Imposte sul reddito d'esercizio
IRAP	196.408
IRES	57.470
Imposte anticipate	-7.585
Utilizzo fondo imposte differite	-138.549
Totali	107.744

L'utilizzo di parte del fondo imposte differite si riferisce alla tassazione, avvenuta nell'anno 2009, delle poste relative alle quote di contributi e plusvalenze dilazionate in più esercizi. Il valore totale dei recuperi per imposte differite ammonta a Euro 138.549.

Le imposte anticipate sono andate ad incrementare e decrementare la posta attiva.

Il saldo di € 7.585 è determinato da un incremento del credito dovuto alla tassazione anticipata IRES sull'accantonamento effettuato al Fondo svalutazione crediti Tassato (non deducibile all'atto dell'accantonamento ma solo all'atto dell'utilizzo) pari ad € 9.625 e dal decremento di un totale di € 2.040 dovuto rispettivamente alla tassazione IRES ed IRAP nel 2009 di spese di rappresentanza, per un totale di imposte di € 275, e della tassazione IRES ed IRAP, per un totale di imposte di € 1.765, relativo all'utilizzo di parte del Fondo per Rischi contrattuali a seguito di un risarcimento pagato.

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.

Informativa sulla Privacy

A seguito della entrata in vigore del D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196, recante le norme in materia di protezione dei dati personali, l'azienda ha provveduto alla predisposizione del documento programmatico sulla sicurezza dei dati ed alla messa a punto delle misure previste nel suddetto decreto che interessino l'azienda stessa.

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

Al 31.12.2009 risulta in essere un contratto derivato stipulato con la Banca Nazionale del Lavoro e collegato all'operazione di mutuo contratto a fronte della realizzazione di alcuni impianti fotovoltaici (sede Acer, Castelnovo Monti, Felina, Cavriago) e così caratterizzato:

Tipologia del contratto derivato	Interest rate swap
Finalità	Copertura
Valore nozionale	437.500,00
Rischio finanziario sottostante	Rischio di tasso di interesse
Fair value del contratto derivato	- 27.674.74
Passività coperta	Tasso Euribor a 6 mesi + spread 0,75

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

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

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

Non sussistono accordi significativi in tal senso.

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

CONCLUSIONI

Il risultato dell'esercizio è pari a **€ 3.737** che si propone di portare in diminuzione delle perdite pregresse.

Reggio Emilia, lì 29.04.2010

p. Il Consiglio di Amministrazione

il Presidente

Marco Corradi

Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti al Bilancio chiuso al 31.12.2009



RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2009

**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 31.12.2009 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa. Ci ha fornito, inoltre, i prospetti e gli allegati di dettaglio, unitamente alla Relazione sulla Gestione.

Abbiamo proceduto al suo esame dal quale emergono un utile netto di Euro 3.737 oltre ai seguenti dati sintetici:

STATO PATRIMONIALE

Attivo	€	81.375.118
	=====	
Passivo	€	36.199.214
Capitale e riserve	€	45.172.167
Utile Netto	€	<u>3.737</u>
	€	81.375.118
	=====	

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	12.983.425
Costi della produzione	€	12.618.024
Proventi ed oneri finanziari	€	-212.544
Proventi ed oneri straordinari	€	0
Rettifiche di valore attività finanz.	€	-9.298
Risultato prima delle imposte	€	111.481
Imposte sul reddito imponibile	€	-107.744
Utile dell'esercizio	€	3.737

Le singole poste del bilancio elencate nello stato patrimoniale e nel conto economico trovano rispondenza nelle risultanze delle scritture contabili alla data del 31/12/2009.

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

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

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

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

- a) In conformità alle previsioni della Legge Regionale 8/08/2001 n. 24 la struttura del bilancio corrisponde agli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, la **nota integrativa è stata redatta in aderenza alle richieste contenute nell'art. 2427 del Codice Civile** e delle altre disposizioni specifiche in materia.
- b) **I criteri di valutazione utilizzati per l'elaborazione del bilancio sono rispondenti a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile.** Possiamo dare atto che essi non si sono discostati da quelli applicati nella formazione del bilancio degli esercizi precedenti e che non si sono verificate circostanze eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle disposizioni di legge.
- c) I ratei e i risconti sono stati calcolati nel rispetto del principio della competenza economica.
- d) Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico e, ricorrendone i presupposti, ammortizzate con criteri analoghi rispetto al precedente esercizio. Per i beni immobili in **diritto di superficie è stato effettuato l'ammortamento finanziario con gli stessi criteri** degli esercizi precedenti.
- e) 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 al netto della svalutazione per perdite nella Società per la Casa Soc. Coop. ed inclusivo del costo di ripristino.
- f) I crediti sono espressi al loro valore di presunto realizzo che, per quelli che quantificano la presunta morosità degli utenti degli immobili, è definito mediante apposito accantonamento in rettifica di euro 70.000 ritenuto adeguato dagli amministratori, e confluito al fondo specifico ammontante, complessivamente a euro 1.438.483.
- 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.

L'entità del patrimonio dell'Ente appare incrementato di € 11.853.005, in gran parte conseguente l'aumento della voce "Contributi di Stato – Reinvestimento L. 560" a seguito

della nuova imputazione della voce di finanziamento degli immobili ex IACP da trasferirsi per legge ed in via gratuita ai Comuni destinatari.

Tra le voci di costo rileviamo quella relativa agli interessi correlati al mutuo ipotecario contratto a seguito ed in relazione alla delibera 20/07/2005 della Conferenza degli Enti per la **realizzazione di edifici abitativi in quattro comuni della provincia, per l'importo complessivo di euro 112.767.**

In relazione a tali posizioni trova indicazione, **fra i conti d'ordine, il valore capitale dei mutui** relativi (Euro 2.869.606) inevitabilmente destinati ad essere trasferiti ai Comuni quali destinatari degli immobili. A nostro avviso ribadiamo che tale importo andrebbe incrementato degli oneri finanziari correlativi sopraindicati.

Per affinità di argomento è doveroso rilevare come l'area finanziaria del conto economico, riveli il significativo decremento dei proventi finanziari cui si affianca il notevole aumento degli oneri finanziari. Da ciò discende la opportunità, per il futuro, di ricercare una più proficua **tempestività delle entrate allo scopo di dare giovamento alla gestione finanziaria dell'Ente.**

Potendo ritenere che, il bilancio esponga con adeguata chiarezza la situazione patrimoniale, **finanziaria oltre al risultato economico dell'esercizio, esprimiamo parere favorevole alla sua approvazione, nonché alla destinazione dell'utile come proposto dall'Organo Amministrativo.**

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

IL PRESIDENTE
DEL COLLEGIO SINDACALE
Prof. Filiberto Bertolasi

IL SINDACO
Rag. Romano Salsi

IL SINDACO
Rag. Paolo Sacchi