

Bilancio Consuntivo 2010

Elenco documenti

- ▶ **Relazione sulla gestione**
- ▶ **Bilancio di Esercizio al 31.12.2010**
- ▶ **Relazioni del Collegio dei Revisori dei conti e dei Revisori legali**



INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Area Gestionale	pag. 6
1. Attività di comunicazione interna ed esterna	pag. 6
2. Servizi alla Persona	pag. 8
3. Attività emergenti nel settore abitativo	pag. 17
Area Tecnica.....	pag. 21
1. Strategie aziendali	pag. 21
2. Progettazione nuove costruzioni	pag. 22
3. Piani di recupero edilizio.....	pag. 23
4. Manutenzione ordinaria e straordinaria	pag. 26
5. Attività di collaudo delle opere di urbanizzazione	pag. 30
6. Competenze tecniche	pag. 31
7. Spese per supporti tecnici.....	pag. 32
8. Servizio energia impianti – efficienza e riqualificazione energetica	pag. 32
Area Amministrativa	pag. 36
1. Sistema informativo	pag. 36
2. Sistema qualità.....	pag. 37
3. Gestione risorse umane e strumentali	pag. 37
Altre informazioni ex art. 2428 C.C.....	pag. 38
BILANCIO D’ESERCIZIO AL 31.12.2010	pag. 40
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	pag. 72
RELAZIONE SOCIETA’ DI REVISIONE LEGALE ex art. 41 L.R. 24/01.....	pag. 76

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 2010 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 2010 sono stati confermati e potenziati 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 2010 le uscite sono state ridotte, ma con un maggiore fogliatura, in modo funzionale alle esigenze comunicative nei confronti degli assegnatari. Il periodico ha trasmesso informazioni relative agli organi amministrativi, ai resoconti dei bilanci di gestione, riportato programmazioni ed eventi che hanno coinvolto l'Azienda e che fossero di interesse tanto per le Pubbliche Amministrazioni che per gli assegnatari.

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

Ecocasa 2010: dal 25 al 28 Febbraio 2010 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 quinto anno consecutivo con un proprio stand per promuovere il marchio ECOABITA per la certificazione energetica degli edifici.

Trasmissioni tv e radio: nel 2010 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: Infocasa rimane il punto di riferimento sia per i proprietari che affidano all'Agenzia i propri immobili, che per gli inquilini che ad essa si rivolgono nella ricerca di un'abitazione in affitto. I cittadini trovano presso Infocasa sia le informazioni necessarie per accedere al servizio, che l'assistenza per la compilazione della modulistica. L'ufficio è stato inoltre a disposizione dei Comuni che hanno aderito all'Agenzia per consulenza e/o affiancamento del personale al fine di fornire ai cittadini le informazioni di cui necessitano nel modo più omogeneo possibile.

Di seguito il monitoraggio degli accessi a Infocasa del triennio 2008/2009/2010.

MONITORAGGIO UTENZE URP ANNI 2008-2009-2010

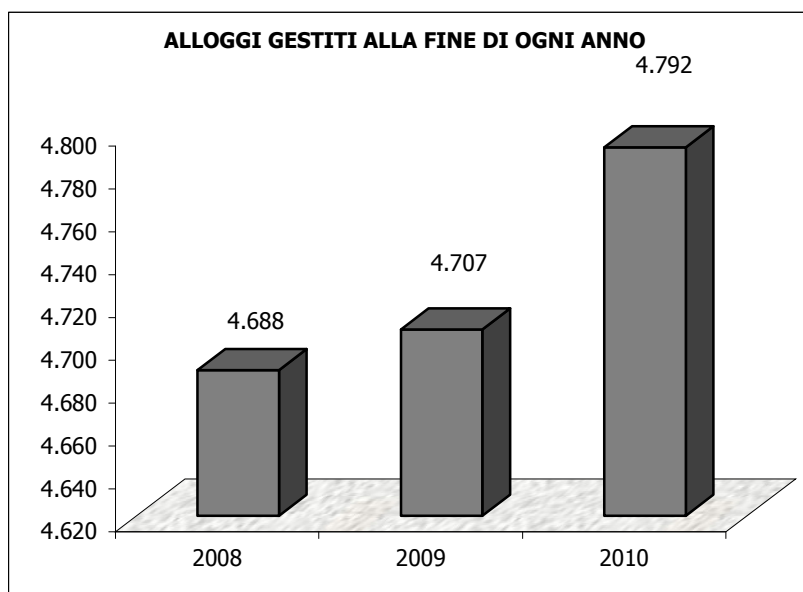
	2008	2009	2010
Accessi/soggetti richiedenti			
Utenti telefonici	4926	6542	5231
Uomini	2502	3192	3333
Donne	1681	2179	2505
Enti	30		
E@mail	65	62	212
totali	9204	11975	11281
Accessi/ tipologia richieste			
Manutenzione	2175	3255	2081
Agenzia affitto/Fondo garanzia	268	957	2197
Bollette	912	1477	1265
Rilascio certificati Fincasa	2073	2233	2272
Isee	959	1297	913
Mediazione sociale	197	342	277
Disdette	217	326	325
Bandi	649	445	393
Assegnazione alloggi	186	374	300
Dirette a uffici	681	412	722
Altro	887	857	536
totali	9.204	11.975	11.281

2. SERVIZI ALLA PERSONA

La gestione degli alloggi

A dicembre 2010 gli alloggi gestiti sono risultati 4.792, 85 unità in più rispetto a dicembre 2009.

Ciò in conseguenza in parte della ultimazione di nuovi fabbricati ed in parte all'incremento degli appartamenti affidati all'Agenzia per l'Affitto.



Gli alloggi gestiti a fine 2010 sono suddivisi, sulla base della proprietà, come segue:

Totale alloggi gestiti: 4.792

ACER RE Conv.Compagnoni-Fenulli I	170
ACER RE e Stato-Immobili di proprietà	256
Agenzia Affitto-Albinea	1
Agenzia Affitto-Cadelbosco di Sopra	4
Agenzia Affitto-Cavriago	1
Agenzia Affitto-Correggio	1
Agenzia Affitto-Fabbrico	1
Agenzia Affitto-Poviglio	1
Agenzia Affitto-Reggio Emilia	45
Agenzia Affitto-Sant'Ilario d'Enza	2
Arestud MO-RE	19
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	2.495
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 Spa	38
Mirco Landini Spa	8

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

Patrimonio immobiliare di proprietà

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

CATEGORIA CATASTALE		Numero UI	Valore di Bilancio	Valore di Mercato Presunto
	Locali Q.re Canalina Motti	7	144.999	707.650
A10	Uffici (Sede e Piazza Vallisneri)	2	3.691.277	3.800.000
A2	Alloggi- Tipo Civile	11	312.391	1.200.000
A3	Alloggi- TipoEconomico	147	1.296.237	10.985.251
A4	Alloggi- Popolare	6	4.684	345.000
B1	Asilo (collegio- convitti)	1	879	350.000
C1	Negozi	26	134.768	1.500.000
C2	Magazzini o locali deposito	12	21.342	131.000
C6	Autorimesse	94	933.389	1.700.000
D7	Cabine Enel	4	3.025	4.000
TOTALI		310	6.542.991	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. Gli alloggi che si renderanno liberi saranno invece concessi in locazione con contratti di natura privatistica, applicando di norma il canone di riferimento previsto dagli accordi territoriali per i canoni concordati. A questo proposito è attiva una Convenzione con ARESTUD di Modena e Reggio Emilia (ora Er.Go. in conseguenza di una trasformazione in unica Azienda del settore voluta dalla Regione) per utilizzare 13 alloggi di proprietà ACER, in piazzale Fiume e viale Monte Grappa a Reggio Emilia, per la locazione di posti letto a studenti universitari.

Il patrimonio non abitativo - con l'esclusione di quello utilizzato direttamente dall'Azienda - è invece locato sulla base delle disposizioni della legge n. 392/1978. In prossimità delle scadenze contrattuali, l'azienda 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, si sta verificando l'opportunità, nell'ambito della nuova attività di Agenzia per l'Affitto, di una formula di affitto a posti letto per studenti, insegnanti o altre categorie che possano essere interessati a questo tipo di soluzione.

La gestione degli alloggi ERP ed i relativi canoni

I criteri di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP – Edilizia abitativa costruita con contributi statali o di altri 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 2010 indica un loro assestamento ad € 125,94, 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 è il naturale strumento di attuazione.

Questo tema dovrà essere necessariamente ripreso ed affrontato brevemente anche al fine di perseguire l'obiettivo di una maggiore perequazione fra canoni privati e pubblici. Si riporta di seguito la tabella relativa ai canoni mediamente applicati:

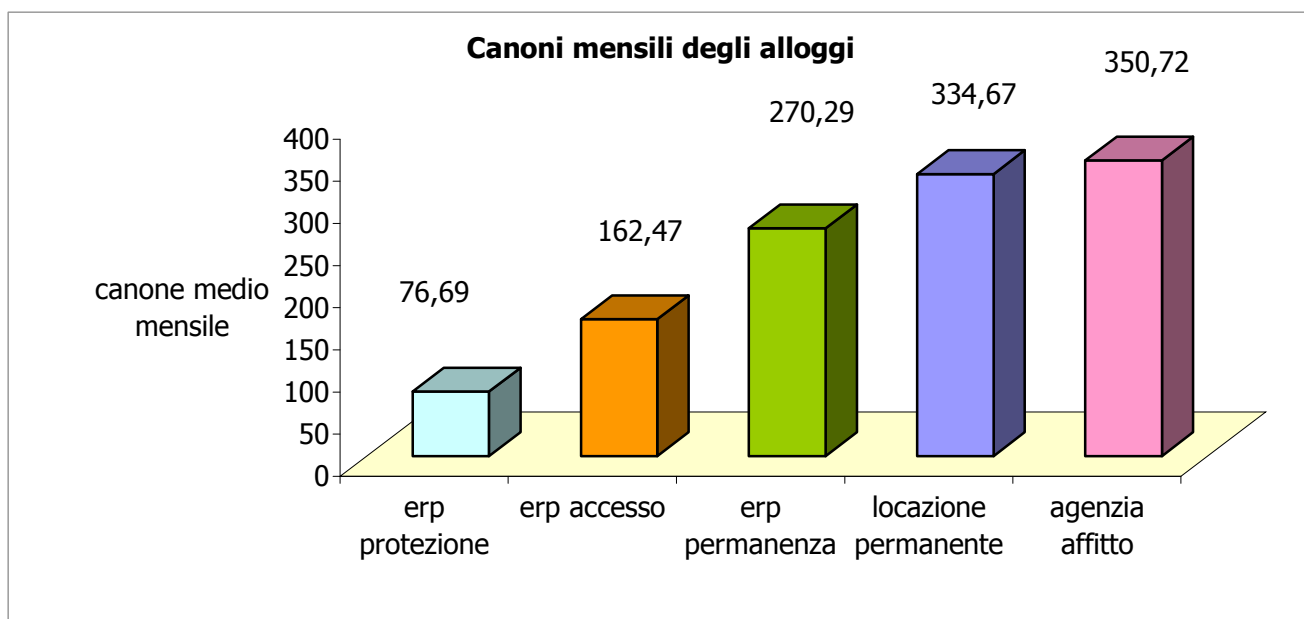
FASCE	UTENTI	TOTALE CANONI	CANONE MEDIO
Fascia protezione 1	1.429	83.551,82	58,47
Fascia protezione 2	472	50.178,92	106,31
Fascia protezione 3	258	31.837,55	123,40
Fascia accesso 1	470	66.270,93	141,00
Fascia accesso 2	359	59.659,24	166,18
Fascia accesso 3	333	62.863,30	188,78
Fascia permanenza 1	210	54.255,44	258,36
Fascia permanenza 2	89	24.812,92	278,80
Fascia permanenza 3	27	9.045,58	335,02
Fascia inadempienti ISE	33	8.137,14	246,58
Fascia occupanti senza titolo	1	354,40	354,40
Fascia in area di decadenza	19	7.454,40	392,34
Fascia decaduti	19	9.958,01	524,11
Totale	3.719	468.379,65	125,94

Legenda:

FASCIA Protezione 1:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 5.000 €
FASCIA Protezione 2:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 6.500 €
FASCIA Protezione 3:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 7.500 €
FASCIA Accesso 1:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 10.000 €
FASCIA Accesso 2:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 12.500 €
FASCIA Accesso 3:	ISE < 34.308,60 € e ISEE < 15.000 €
FASCIA Permanenza 1:	ISE < 51.462,90 € e ISEE < 20.000 €
FASCIA Permanenza 2:	ISE < 51.462,90 € e ISEE < 25.000 €
FASCIA Permanenza 3:	ISE < 51.462,90 € e ISEE < 34.308,60 €
FASCIA inadempienti ISE:	utenti senza dichiarazione ISE
FASCIA occupanti senza titolo:	utenti senza titolo per occupare l'alloggio
FASCIA Area di Decadenza:	ISE > 51.462,90 € o ISEE > 34.308,60 €
FASCIA Decaduti:	utenti dichiarati decaduti dai Comuni

Nell'applicazione dei canoni sono state utilizzate le dichiarazioni reddituali presentate dagli utenti a fine 2010. 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 € 65 mensili e che l'eventuale

equiparazione dei due canoni comporterebbe una maggiore entrata mensile di € 21.120 con un aumento del monte canoni del 4,52%.

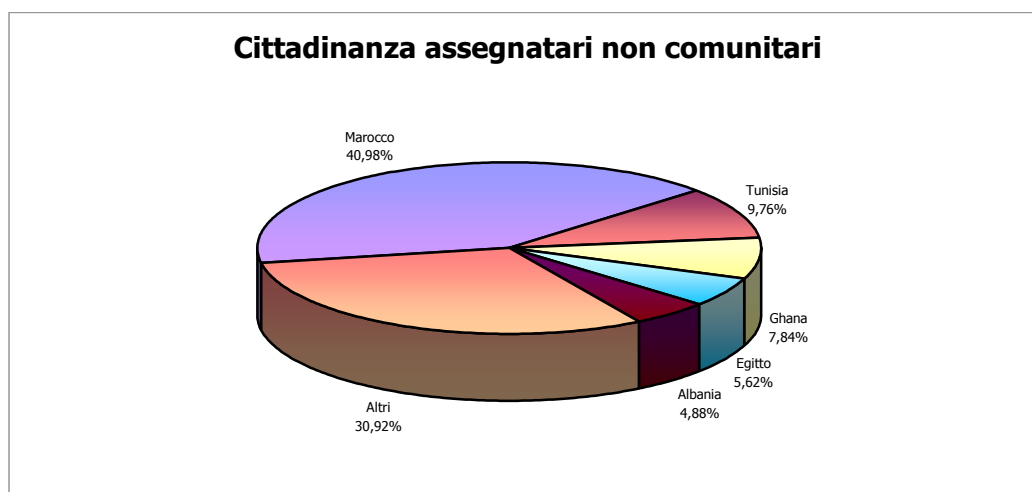


I nuclei familiari che occupano gli alloggi gestiti da ACER sono attualmente 4.043, per un totale di 9.714 persone; la composizione media del nucleo familiare risulta quindi di 2,4 persone. Le famiglie mononucleari sono invece 1.514, pari al 37,45%.

Analizzando la composizione degli assegnatari ERP sulla base della cittadinanza, si rileva che attualmente il 18,64% 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 ERP gestiti da ACER (pari a circa € 125,94) emerge che la differenza di € 224,06 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. 3.719) si ottiene un'indicazione del "valore sociale" del ruolo di ACER, che è pari a € 9.966.350 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 2010 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 2010 il patrimonio occupato degli alloggi in locazione permanente era di 172 alloggi con un canone medio di € 334,67.

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

Inoltre ACER alla stessa data gestiva 41 alloggi di Fincasa s.p.a., in parte ora ceduti ai Comuni di Reggio Emilia e Scandiano, costruiti nel 1996 per essere destinati ad una popolazione prevalentemente non comunitaria. Il canone mensile medio di questi appartamenti è di € 247,76.

Morosita'

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

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

A titolo di esempio si illustra l'andamento dell'incasso dei crediti relativi a canoni e quote accessorie fatturati nel 2010 (1/1-31/12). La percentuale di insoluto relativo ai canoni ed alle quote accessorie fatturate dall'Azienda nel 2010 (€ 9.646.340,45) è a fine anno del 16,57%; il medesimo indice risultava del 14,70% alla data del 31.12.2009 per il fatturato 2009 e del 12,76% alla data del 31.12.2008 per il fatturato 2008. Da quanto precede risulta evidente un sensibile incremento della morosità nella serie triennale 2008/2010.

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

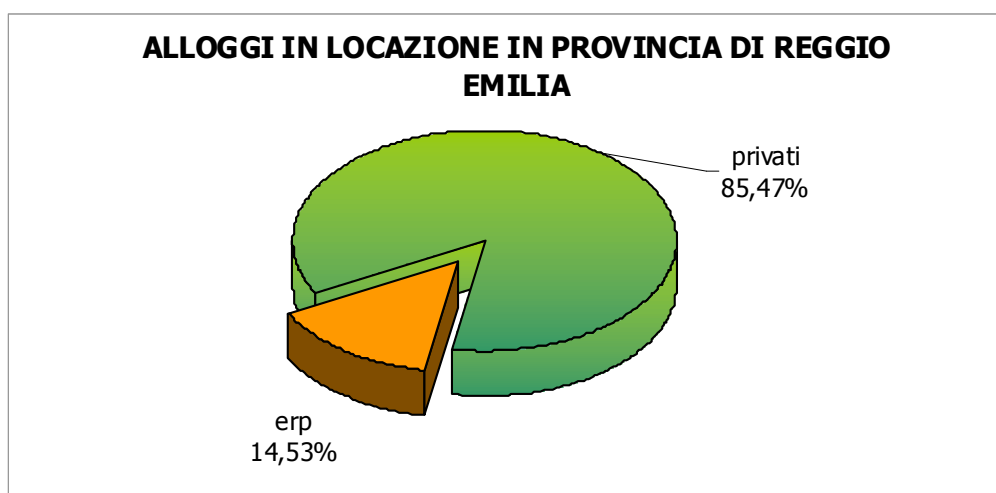
Utilizzo degli alloggi

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

Confrontando i dati a disposizione di ACER con quelli dell'ultimo report provinciale dell'Osservatorio Regionale degli Scenari Abitativi, emerge che nella provincia di Reggio Emilia gli alloggi gestiti da ACER (4.792) rappresentano appena il 14,53% degli alloggi complessivamente destinati all'affitto (32.986).



3. ATTIVITA' EMERGENTI NEL SETTORE ABITATIVO

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

Tra queste attività le più significative che hanno impegnato l'Azienda anche per l'anno 2010 sono le seguenti:

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 2010 è proseguita e si è consolidata l'attività relativa al servizio di "Agenzia per l'Affitto": i contratti stipulati a tutto il 31.12.2010 sono risultati 55.

Obiettivo prioritario del servizio rimane quello di agevolare la ricerca e la disponibilità di alloggi sul mercato privato, per facilitare l'incontro dell'offerta di proprietari di alloggi e le richieste di coloro che cercano case in affitto. Caratteristica di questo strumento è la dinamicità nell'offerta di alloggi e la garanzia del diritto di accesso alla casa a quelle fasce di lavoratori che, esclusi dall'edilizia residenziale pubblica, non sono tuttavia in grado di sostenere i costi delle locazioni del libero mercato. 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 e nel proseguimento dell'attività del predetto servizio presso tutti i comuni della Provincia, in particolare in quelli che maggiormente si trovano a dover affrontare le problematiche conseguenti dall'attuale crisi economica che ha messo in difficoltà molte famiglie di lavoratori.

L'Ente ha quindi cercato di incentivare e organizzare campagne di comunicazione e pubblicità, anche a livello locale, per diffondere e divulgare il più possibile le informazioni sulle garanzie e sulle opportunità offerte dal servizio dell'Agenzia per l'Affitto. Sono state organizzate nei vari Comuni della Provincia assemblee e incontri pubblici per spiegare sia ai proprietari che agli inquilini i vantaggi e le agevolazioni di chi aderisce al nostro servizio.

Alloggi per studenti universitari

Un'altra attività di rilievo proseguita nel corso del 2010 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.

Inoltre nel 2010 si è concretizzata un'ulteriore collaborazione con ER.GO (Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori) conseguente al completamento del progetto di ristrutturazione di 7 alloggi di proprietà ACER, ma direttamente gestiti dalla suddetta azienda regionale per aggiungere posti letto a tariffe calmierate a disposizione di quegli studenti che sono esclusi dalle graduatorie.

Un'altra importante attività che nel corso del 2010 ha visto la sua completa realizzazione è stata la conclusione del 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 Emilia, 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' sempre in quest'ottica che, in collaborazione con il comune di Reggio Emilia, è proseguita anche nel 2010 presso ACER l'attività dello sportello "Infostudenti". Il servizio si prefigge l'obiettivo di fornire informazione e orientamento agli studenti fuori sede che cercano casa in affitto sul territorio reggiano.

Mediazione Sociale

Il servizio di mediazione sociale ha iniziato nel 2011 il quarto anno di attività.

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

ACER ha ritenuto opportuno, pur in assenza di contributi specifici per lo svolgimento di questa attività, mantenere il Servizio con due operatori full time.

Nel 2010 l'Azienda ha, inoltre, fornito un supporto per l'avvio di questa attività ad ACER Piacenza, in una prima fase con un corso di formazione alla Mediazione di 15 ore e poi con assistenza alle attività operative del settore.

Il servizio per l'anno 2011 si propone:

- di migliorare le relazioni tra condomini e vicini di casa, di trovare una soluzione pacifica e consensuale in sede di conflitto;
- di migliorare e promuovere il rispetto delle regole del vivere civile e della tranquilla convivenza anche attraverso un impegno ed una collaborazione costante alla revisione dei regolamenti per i criteri di assegnazione degli alloggi, per la mobilità degli inquilini, delle regole condominiali, ecc;
- di collaborare ai progetti per la riqualificazione urbana e sociale e di prevenire il degrado sociale e la ghettizzazione attraverso l'elaborazione di una matrice che sperimenti il mix sociale;
- di partecipare, in qualità di consulenti tecnici, alla Commissione Regionale per lo sviluppo della regolamentazione del servizio di mediazione sociale attraverso la legislazione regionale;
- di estendere i corsi di formazione alla mediazione sociale alle altre ACER Regionali e non solo.

Da questi eventi ACER trae ogni anno un riscontro positivo e ciò conforta e stimola a fare ancora meglio per il futuro, confidando in una più ampia partecipazione dei cittadini.

Assistenza alle autogestioni

I costi delle spese accessorie all'affitto sono uno dei problemi più sentiti dall'utenza. ACER si sta impegnando per attuare iniziative di contenimento e per risolvere le questioni che si sono evidenziate in diversi fabbricati per quanto riguarda l'amministrazione delle Autogestioni. Dal 2005 l'azienda ha iniziato a gestire direttamente alcuni fabbricati con modalità di autogestione: attualmente sono 46 le Autogestioni in carico all'Azienda, ma questa attività è potenzialmente in espansione per le numerose richieste che pervengono dagli assegnatari.

Gestione del patrimonio del Comune di Reggio Emilia

Ormai consolidata da diversi anni, è proseguita l'attività inerente la Convenzione sottoscritta con il Comune di Reggio Emilia (che avrà termine nel corso del 2011) per la gestione del relativo patrimonio immobiliare 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.

AREA TECNICA

1. STRATEGIE AZIENDALI

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

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

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

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

L'attività del 2010 è stata caratterizzata principalmente da:

- progettazione urbanistica e progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione relative al piano particolareggiato di iniziativa pubblica PP10 in comune di Bibbiano;
- progettazione esecutiva e direzione lavori e sicurezza di un intervento per 69 alloggi a Pieve Modolena;

- direzione lavori e sicurezza del nuovo edificio polifunzionale in Comune di Reggio Emilia, quartiere Foscatò;
- avanzamento delle procedure per l'avvio dell'intervento di recupero "villa Adele in Comune di Fabbrico";
- direzione lavori degli interventi del programma di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio del Comune di Reggio Emilia (6 milioni di euro);
- progettazione e direzione lavori di interventi di ripristino di alloggi sfitti, nell'ambito del programma regionale N.A.P.S.- Nessun alloggio pubblico sfitto;
- supervisione alla direzione lavori e collaudi nei piani particolareggiati di iniziativa privata per conto del Comune di Reggio Emilia;
- attività di 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" e dell'intervento "PRU Compagnoni Fenulli II, III e IV stralcio". Di seguito si evidenziano i settori strategici di attività ai quali ACER rivolge da tempo la sua attenzione, data l'importanza che essi rivestono nel settore dell'attività aziendale e nell'ambito dei quali ACER, con la propria organizzazione e struttura tecnica, può fornire servizi tecnici ai comuni:

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

2. PROGETTAZIONE NUOVE COSTRUZIONI

L'attività di progettazione, nel corso del 2010, ha riguardato i seguenti interventi:

Pieve Modolena - Nuova costruzione di 69 alloggi

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

stato progettato sulla base dell'incarico assegnato ad ACER dall'impresa Edil Borgonovi, che 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. Il taglio degli alloggi, opportunamente diversificato, consente di soddisfare esigenze abitative diverse, tra cui anziani, giovani coppie e disabili. La progettazione architettonica ha curato in particolare gli aspetti riguardanti la funzionalità, l'accessibilità, l'arredabilità, il comfort e la sicurezza degli alloggi. Un'attenta progettazione degli edifici, sia dal punto di vista dell'involucro edilizio che dal punto di vista degli impianti, consentirà una riduzione del fabbisogno energetico superiore al 15% rispetto ai limiti previsti dal Dlgs 192/2005. Nel Giugno 2010 sono stati avviati i lavori nei termini stabiliti dalla Regione.

3. PIANI DI RECUPERO EDILIZIO

Comune di Bibbiano - Piano particolareggiato "PP10"

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

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

Conclusa la progettazione esecutiva per la realizzazione del nuovo centro polifunzionale del quartiere Foscato, in Comune di Reggio Emilia, ACER ha espletato la procedura di gara per l'affidamento dell'appalto e dato inizio ai lavori nel mese di settembre, 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. 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 ciclopeditonale esistente e il nuovo spazio urbano pedonale con la creazione di un dosso rallentatore su via Catanzaro.

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

Si è conclusa la costruzione degli ultimi due edifici per complessivi 32 alloggi (fabbricati E ed F) ed avviate le procedure di collaudo amministrativo. Si completa con questo intervento il 1° stralcio del PRU Compagnoni Fenulli che ha visto al costruzione di 104 alloggi di cui 56 di ERP e 48 di locazione permanente oltre a posti auto interrati.

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

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

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

Nel 2010 il comune di Reggio Emilia ha espletato la procedura di riappalto dei lavori e assegnato i lavori, mentre nell'ultima parte dell'anno si sono avviate le procedure di accantonamento dell'intervento, unitamente ad una revisione del progetto per migliorare alcuni aspetti di carattere urbanistico, architettonico e distributivo e impiantistico.

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. 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. Gli unici interventi che hanno avuto possibilità di essere attuati sono quelli di Reggio Emilia Pieve Modolena, per la costruzione di 69 alloggi, e di Fabbrico, per il recupero dell'edificio denominato Villa Adele.

Comune di Fabbrico – Recupero di Villa Adele

L'intervento riguarda la ristrutturazione di un edificio esistente denominato "Villa Adele" nel comune di Fabbrico, soggetto a vincolo della Soprintendenza regionale, attualmente di proprietà comunale, la cui costruzione risale 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".

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. La società proprietaria dell'area è CREA Srl, partecipata, nella misura del 20% del capitale da ACER. Nel 2010 la Società CREA ha affidato a uno studio di progettazione internazionale l'incarico di studiare 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 al fine di individuare la soluzione più idonea tra quelle proposte dal progettista.

4. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Attività manutentiva ordinaria del patrimonio edilizio gestito

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

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

Nel 2010 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 in scadenza e rinnovate secondo lo schema tipo approvato dalla Conferenza degli Enti. Particolare attenzione è stata posta alla prosecuzione delle attività già intraprese nell'ambito delle strategie di miglioramento avviate che hanno riguardato:

- l'implementazione del programma informatico, in virtù soprattutto delle nuove convenzioni, 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.

Manutenzione straordinaria programmata del patrimonio edilizio gestito

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

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

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

Nell'ambito delle scelte strategiche vengono definite le priorità d'intervento in relazione all'urgenza determinata da situazioni precarie o di sicurezza, dalla necessità di completamento dei lavori, da situazioni di contenzioso, dalla presenza di proprietari in condominio, ecc.. L'ufficio manutenzione di ACER provvede alla rilevazione di tutti i fabbricati

di proprietà dei vari Comuni, compresi quelli ceduti da ACER ed elabora una scheda per ognuno di essi che evidenzia lo stato di consistenza e manutenzione. In base ai dati forniti su richiesta, ciascun tecnico dell'ufficio manutenzione provvede mediante stime parametriche preliminari alla valutazione del fabbisogno manutentivo generale del patrimonio edilizio di ciascun Comune.

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

Il programma, redatto per conto del Comune di Reggio Emilia sulla base delle rilevazioni del fabbisogno manutentivo dei fabbricati comunali effettuato in precedenza da ACER, ha ottenuto il finanziamento del primo stralcio di attuazione pari a € 6.000.000; i lavori di ripristino sono iniziati nella seconda metà del 2008 e termineranno nel 2011. Alla luce delle autorizzazioni relative ai lavori da svolgersi nei condomini misti pubblico-privato (ottenute nell'anno 2009), per poter meglio verificare i piani di rateizzazione delle spese per la parte privata, l'avvio delle gare d'appalto è stato posticipato, a seconda dei tipi di interventi, nel biennio 2010-2011. Gli interventi ancora da eseguire, a fine 2010, riguardano 5 fabbricati.

Programma di recupero degli alloggi sfitti

La Regione Emilia-Romagna, con Delibera Giunta Regionale n. 344 del 08/02/2010, ha chiarito definitivamente modalità di finanziamento, procedure e modulistica per l'erogazione dei fondi del programma "Nessun alloggio pubblico sfitto". La novità saliente rispetto alla delibera precedente è che gli importi per il ripristino degli alloggi vuoti vengono finanziati dalla Regione al 100% e non più all'80%. Di conseguenza i Comuni, proprietari del patrimonio ERP, non sono più tenuti alla compartecipazione alla spesa. Nel 2010 è proseguita la ristrutturazione degli alloggi inseriti nel programma, che presumibilmente verrà terminata nei primi mesi del 2012. Il programma comprende anche alloggi di proprietà ACER.

Gli alloggi sistemati nel corso del 2010 si aggiungono a quelli ultimati lo scorso anno. Pertanto, dei 18 alloggi totali di proprietà ACER, nel 2011 ne rimarranno da ristrutturare 6.

Proseguimento programma di recupero degli alloggi sfitti denominato NAPS 2

Vista l'emergenza abitativa che accomuna tutto il territorio regionale, la Regione Emilia-Romagna, con Delibera di Giunta Regionale n.1358 del 20/09/2010, ha deciso di finanziare il proseguimento del programma "Nessun alloggio pubblico sfitto" nei comuni capoluogo, per una somma complessiva di € 8.336.479,06. Dall'importo citato in delibera, al Comune di Reggio Emilia spettano € 1.128.382,27 con i quali si ripristineranno circa 50 alloggi. Nel corso del 2010 è stato avviato il programma – con il ripristino di 10 alloggi – che sarà completato entro la fine del 2011.

Ripristino alloggi finanziati con l'avanzo di gestione 2009 per il Comune di Reggio Emilia

L'attività gestionale da convenzione svolta per il comune di Reggio Emilia nell'anno 2009 ha generato risorse tali da finanziare importanti interventi quali il ripristino di 37 alloggi e la riqualificazione energetica del fabbricato sito in Via Caleri. I lavori di ripristino sono iniziati e terminati nel corso del 2010.

Ripristino alloggi destinati ad emergenza abitativa con finanziamento dalla Fondazione Manodori

Nel corso del 2010 il Comune di Reggio Emilia ha ottenuto dall'Ente Fondazione Manodori un finanziamento pari ad € 180.000 finalizzato al finanziamento del ripristino di 11 alloggi destinati ad emergenza abitativa (extra ERP). Il programma è iniziato a fine 2010 e terminerà entro giugno 2011.

Mobilità Compagnoni

Per permettere l'avvio dei lavori del Programma di Riqualificazione urbana Compagnoni II-III-IV stralcio, che prevede la demolizione di alcuni fabbricati e il relativo trasferimento degli assegnatari, l'Amministrazione Comunale del capoluogo ha autorizzato e finanziato il ripristino di alloggi da proporre come nuova abitazione agli assegnatari e permettere così il regolare svolgimento dei lavori di cui sopra. I nuclei familiari da trasferire per rendere i fabbricati completamente vuoti erano in totale 50 unità. Nel biennio 2008-2009 ne furono spostati 13 mentre nel corso del 2010 ne sono stati spostati 9. I restanti 28 nuclei traslocheranno nel corso del 2011.

Interventi di manutenzione ordinaria

In virtù della gestione informatizzata delle richieste di intervento a carattere manutentivo, si è in grado di sintetizzare l'attività svolta nel corso del 2010 rispetto alle richieste di intervento. Viene pertanto riportato di seguito il dato relativo al numero di richieste di intervento, gli interventi effettivamente realizzati e la durata media, in giorni, per l'esecuzione degli stessi.

RICHIESTE DI MANUTENZIONE	INTERVENTI DI MAN. ORD. PRONTO INTERVENTO	TEMPI MEDI DI ESECUZIONE (GG)
2443	1530	9

Numero ripristini e costo medio ad alloggio

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

Nel 2010 i **ripristini eseguiti** sono risultati **175** e il costo medio dei lavori di ripristino è stato pari ad € 3.914,57 ad alloggio iva compresa.

5. ATTIVITÀ DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

La Convenzione prevede che il servizio si svolga:

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

Alcuni dati:

Piani assegnati: n. 62

Importo complessivo dei piani: € 52.291.534,61

Sopralluoghi effettuati anno 2010: n. 79

Nuovi piani assegnati: n.8

Collaudi parziali/Funzionalità: n. 5

Collaudi finali: n. 5

6. COMPETENZE TECNICHE

Nel 2010 le competenze tecniche per le attività di progettazione e direzione lavori riferite agli interventi di nuova costruzione, recupero e manutenzione sono risultate pari ad € 718.450,24, così distinte:

Compensi collaudi urbanizzazioni	84.375,02
Compensi per interv. costruttivi	325.343,66
Compensi per interv. man. straord.	175.057,29
Compensi per altri interventi	106.926,43
Compensi per lavori c-FINCASA	1.775,05
Compensi per riqualific. energetiche	24.972,79
TOTALE	€ 718.450,24

Rispetto al bilancio di previsione 2009, in cui era stimata un'entrata di € 1.653.811,32, la riduzione è di oltre il 50%. 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 regionale per il ripristino degli alloggi sfitti (NAPS 2),

che doveva coinvolgere tutti gli alloggi sfitti dei comuni e concludersi nell'anno, ha in realtà finanziato solo interventi nel comune di Reggio Emilia. Pertanto le competenze previste sono state drasticamente ridotte;

- Programma ABC Energia:

nel 2010 non si sono verificate le condizioni di un riconoscimento dell'attività svolta né per la progettazione di nuovi interventi;

- Interventi da acquisire nel settore della riqualificazione energetica: non si sono verificate le condizioni per l'acquisizione di nuove commesse nel settore o in quelle acquisite non sono maturate competenze tecniche.

7. SPESE PER SUPPORTI TECNICI

Le spese tecniche sostenute nel 2010 hanno riguardato le attività professionali principalmente per incarichi di supporto alla progettazione, CAD, sicurezza cantieri, perizie, collaudi e accatastamenti. Si riporta la tabella di sintesi delle principali voci

Incarichi esterni professionali tecnici	25.261,96
Spese per procedimenti legali	5.123,88
Altre spese tecniche	10.539,65
Spese per riproduzione disegni	38,77
Spese sicurezza aziendale	3.346,63
Collaborazione - Studi processi di sviluppo	34.796,15
TOTALE	79.107,04

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

Attraverso il proprio ufficio energia, ACER ha proseguito anche nel 2010, in continuità con lo spirito degli anni precedenti, nel suo intento di svolgere un ruolo di primaria importanza nel settore dell'efficienza energetica e delle energie alternative, le attività di realizzazione di interventi di riqualificazione energetica oltre a studi e progetti nel settore della cogenerazione, del solare fotovoltaico e termico. L'attività generale svolta in campo energetico ed impiantistico nel corso del 2010 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;
- prosecuzione delle attività connesse alla partecipazione ai progetti europei denominati: "FRESH" per l'implementazione di contratti di performance energetica in condomini ERP e "TRISCO" per campagne ed attività di sensibilizzazione relative al cambiamento dei comportamenti.

Riqualificazione energetica degli edifici

Nel corso del 2010 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 e, durante il 2010, ha sviluppato il progetto relativo al Cinema '900, finalizzato alla generale riduzione dei consumi, intervento che ha coinvolto le unità di trattamento aria, i sistemi di regolazione ed il sistema di illuminazione, oltre all'installazione di un impianto fotovoltaico in copertura.

Comune di Scandiano

Per il Comune di Scandiano si è proceduto alla riqualificazione della centrale termica del condominio di via Matteotti 43-53.

Comune di Gualtieri

Per il Comune di Gualtieri è stato affrontato l'intervento di riqualificazione impiantistica nell'edificio di via G. di Vittorio 2 e 4.

Domotica applicata agli edifici

Nel 2010 è proseguito il progetto che prevede l'applicazione della domotica agli edifici. In tutte le progettazioni effettuate da ACER sono previsti alloggi predisposti per future installazioni domotiche.

Impianti elettrici

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

- sistemi di risparmio energetico: mediante l'installazione di un comando è possibile evitare sprechi di energia elettrica gestendo i carichi all'interno dell'alloggio

interrompendo il passaggio di corrente all'interno delle condutture, con esclusione delle apparecchiature che devono essere sempre alimentate (frigo caldaia);

- applicazione di regolatori di flusso negli impianti di pubblica illuminazione;
- sistemi di cablaggio strutturato;
- studio di provvedimenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con applicazione reale; l'ubicazione degli apparecchi elettrici deve essere tale da rendere agevole l'azionamento e favorire il funzionamento e la sicurezza da parte delle persone. Tali provvedimenti sono obbligatori per gli edifici che, per legge, devono presentare caratteristiche di accessibilità ai disabili. In particolare: nei servizi igienici deve essere previsto un impianto a campanelli per la richiesta di soccorso; gli apparecchi di comando, i quadri, i pulsanti, i citofoni, devono essere installati in posizioni tali da permetterne un uso agevole; gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posizionati in modo tale da consentire l'immediata percezione visiva e acustica.

Attività di verifica degli impianti elettrici

Nel corso del 2010 è proseguita l'attività di verifica degli impianti elettrici, mediante un rapporto di verifica che attesta che l'impianto elettrico è stato eseguito in conformità alle norme CEI; sono state inoltre effettuate verifiche degli impianti di messa a terra, così come previsto dall'articolo 328 del DPR 547/55.

Il progetto "ABC Energia"

Nel corso del 2010 è proseguita, nell'ambito del progetto denominato "ABC Energia", l'attività di coordinamento dei vari Comuni aderenti e l'attività di confronto ed approfondimento con la Regione Emilia Romagna finalizzata all'ottenimento dei finanziamenti. Il progetto, che ha ottenuto poi il finanziamento, vedrà 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'Ilario d'Enza, Scandiano, Toano, Vetto, Villa Minozzo, Castelnovo ne' Monti, Carpineti, Quattro Castella e Gattatico.

Impianti fotovoltaici

Si riportano di seguito le tabelle di sintesi dell'energia prodotta e risparmiata dagli impianti fotovoltaici realizzati da ACER.

Sede di ACER

POTENZA INSTALLATA 32,74 kWp - ENTRATA IN ESERCIZIO: 1 marzo 2007	
ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA ANNO 2010 [kWh]	28.435
ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA ANNO 2010 [kWh]	71.087,86
BARILI DI PETROLIO RISPARMIATI	45,29
TONNELLATE DI CO ₂ NON IMMESSE	19,69
ALBERI NON ABBATTUTI	73,84

Castelnovo ne' Monti - Scuola e Palestra

POTENZA INSTALLATA 9,72 kWp - ENTRATA IN ESERCIZIO: 25 marzo 2007	
ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA ANNO 2010 [kWh]	8.776
ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA ANNO 2010 [kWh]	21.940,00
BARILI DI PETROLIO RISPARMIATI	13,98
TONNELLATE DI CO ₂ NON IMMESSE	6,08
ALBERI NON ABBATTUTI	22,79

POTENZA INSTALLATA 19,98 kWp - ENTRATA IN ESERCIZIO: 25 marzo 2007	
ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA ANNO 2010 [kWh]	19.979
ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA ANNO 2010 [kWh]	49.947,50
BARILI DI PETROLIO RISPARMIATI	31,82
TONNELLATE DI CO ₂ NON IMMESSE	13,84
ALBERI NON ABBATTUTI	51,88

Cavriago - Casa Protetta

POTENZA INSTALLATA 18,90 kWp - ENTRATA IN ESERCIZIO: 24 marzo 2009	
ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA ANNO 2010 [kWh]	21.523
ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA ANNO 2010 [kWh]	53.807,75
BARILI DI PETROLIO RISPARMIATI	34,28
TONNELLATE DI CO ₂ NON IMMESSE	14,90
ALBERI NON ABBATTUTI	55,89

Durante l'anno 2010, il Servizio Energia di ACER Reggio Emilia ha supportato vari Comuni (Quattro Castella, Bagnolo, Bibbiano,...) negli studi di fattibilità di impianti fotovoltaici a terra ed in copertura.

AREA AMMINISTRATIVA

1. SISTEMA INFORMATIVO

L'anno 2010 è stato caratterizzato, dal punto di vista dei sistemi informativi, dal consolidamento di numerosi progetti avviati nel corso del biennio precedente. Così il sistema degli indicatori gestionali è stato potenziato, fornendo via via maggiori dettagli sull'attività aziendale agli operatori di Comuni ed amministrazioni pubbliche. Le richieste di potenziamento di questo strumento e di implementazione di nuove interrogazioni, pervenute ad ACER in corso d'anno, segnalano che, dopo un iniziale periodo di assimilazione, il canale "internet" sta diventando progressivamente più importante per la gestione dei flussi informativi. Negli ultimi mesi dell'anno è stato avviato, inoltre, un nuovo ciclo di sviluppo del software per adeguare i sistemi informativi ai requisiti richiesti dalle nuove convenzioni stipulate con gli Enti territoriali. In quest'ottica la gestione informatizzata della manutenzione è stata potenziata con nuovi strumenti di controllo e reportistica che hanno permesso di accelerare le fasi di consuntivazione dell'attività tecnica. Anche nell'attività gestionale sono state implementate nuove funzionalità, con un occhio di riguardo alle problematiche sociali derivanti dal perdurare della crisi economica. In collaborazione con il Comune di Reggio Emilia è stata informatizzata la gestione dei contributi del fondo morosità ed i dati preesistenti sono stati verificati con gli uffici comunali preposti. Sono state inoltre gestite le domande di riduzione del canone per gli assegnatari colpiti dalla crisi economica ed i conseguenti riflessi sul sistema di bollettazione e contabilizzazione amministrativa. Importanti provvedimenti sono stati anche pianificati relativamente agli investimenti sull'infrastruttura hardware aziendale. Nel corso del 2010 è stato difatti approntato un progetto biennale volto ad ottimizzare le risorse utilizzate, stabilendo, da un lato, una migrazione dei server fisici correntemente installati verso piattaforme "virtualizzate", dall'altro attuando un processo di storage consolidation per potenziare lo sfruttamento dei supporti disco fisici. L'implementazione di una infrastruttura virtuale consentirà la riduzione dei costi hardware e di gestione, un miglior utilizzo delle risorse energetiche, ma soprattutto la business continuity, garantendo tempi di ripristino ridotti al minimo, in caso di gravi incidenti hardware. La piattaforma software prescelta per questo processo è stata Microsoft Hyper-V, inclusa gratuitamente nel sistema operativo Windows Server 2008 R2, già in dotazione all'azienda. Nell'agosto 2010 si è provveduto ad una prima tranche di acquisti, tra cui un server HP Proliant dotato di 24GB di RAM e switch di rete HP Procurve per la gestione del traffico IScsi. Attualmente sono stati virtualizzati 4 server fisici. Nel 2011 un secondo server

HP permetterà di completare l'architettura ridondante che complessivamente garantirà una miglior affidabilità del sistema informatico.

2. SISTEMA QUALITA'

Per quanto attiene alla gestione dei processi aziendali a dicembre 2010 ha avuto esito positivo la ricertificazione triennale sulla base della normativa ISO 9001:2008. Tale regolamentazione armonizza la compatibilità dello standard 9001 alla ISO 14000, che a sua volta fissa i requisiti di un «sistema di gestione ambientale» di una qualsiasi organizzazione. L'ispezione delle procedure si è conclusa senza evidenziare non conformità e con solo sei osservazioni di merito. In corso d'anno si è provveduto anche ad un consistente lavoro di razionalizzazione relativo alle prescrizioni in merito alla normativa sulla privacy. Si è provveduto alla nomina degli amministratori di rete ed all'esatta individuazione delle loro mansioni, rispondendo così agli adempimenti previsti nel relativo provvedimento del 2008.

3. GESTIONE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

Il personale dipendente e l'organizzazione aziendale

Nell'anno 2010 le spese per il personale dipendente, pari a Euro 2.675.467, risultano sostanzialmente in linea con i valori del consuntivo precedente (Euro 2.645.987).

Al 31/12/2010 i dipendenti in servizio sono 58, di cui 6 a tempo determinato e 7 a tempo parziale; due dipendenti di ruolo sono risultati assenti dal servizio già nella prima parte dell'anno, per aspettativa per motivi familiari e per carica elettiva; relativamente a quest'ultima assenza, che presumibilmente seguirà i tempi del mandato (2014), l'Azienda si è attivata per la copertura del posto temporaneamente vacante attraverso una Selezione Pubblica che si è perfezionata a dicembre 2010. Nell'anno 2010 vi è stata la sola assunzione con contratto a tempo determinato part-time del Direttore a seguito di una convenzione sottoscritta con Acer di Parma per una condivisione finalizzata alla razionalizzazione di attività e servizi tra le due aziende; si è verificata una sola cessazione di unità di personale nell'area tecnica per fine periodo del rapporto a termine. Verso fine anno 2010 sono state poi stabilizzate 4 unità di personale, in linea con quanto sottoscritto nell'accordo aziendale con la parte sindacale, grazie al positivo andamento delle trattative per il rinnovo delle convenzioni con il Comune capoluogo e altri Comuni significativi per entità di patrimonio, elemento essenziale per le assunzioni in ruolo del personale a tempo indeterminato.

Formazione

Confermando il ruolo strategico della formazione nelle priorità aziendali, anche nel 2010 l'Azienda ha sostenuto l'aggiornamento professionale mirato dei propri dipendenti delle diverse Aree per specifiche materie, nonché il più ampio coinvolgimento del personale in previsione dell'applicazione di nuove normative, quali la responsabilità amministrativa delle persone giuridiche di cui al D.Lgs.231/2001 e il trattamento dei dati personale di cui al D.Lgs 196/2003 (Codice della privacy).

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 31.12.2010



ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA

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

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2010

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2010	31/12/2009
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.	31.234	26.851
7) Altre	2.926.092	0
I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.957.326	26.851
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	5.819.706	5.813.623
2) Impianti e macchinario	312.342	359.261
3) Attrezzature industriali e commerciali	0	655
4) Altri beni	126.437	145.332
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	30.643.436	30.617.384
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	36.901.921	36.936.255
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	70.200	70.200
d) altre imprese	284.276	284.276

1 TOTALE Partecipazioni in:	354.476	354.476
2) Crediti (immob. finanziarie) verso:		
<i>d) Crediti verso altri</i>		
<i>d1) esigibili entro es. succ.</i>	43.914	40.928
d TOTALE Crediti verso altri	43.914	40.928
2 TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	43.914	40.928
III TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	398.390	395.404
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	40.257.637	37.358.510
C)ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
4) prodotti finiti e merci	924.110	924.110
I TOTALE RIMANENZE	924.110	924.110
II) CREDITI VERSO:		
1) Clienti:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	5.948.954	5.291.335
1 TOTALE Clienti:	5.948.954	5.291.335
2) Imprese controllate:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	14.000	2.000
2 TOTALE Imprese controllate:	14.000	2.000
4-bis) Crediti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	89.032	63.510
4-bis TOTALE Crediti tributari	89.032	63.510
4-ter) Imposte anticipate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	134	134
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	186.068	168.428
4-ter TOTALE Imposte anticipate	186.202	168.562
5) Altri (circ.):		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	35.131.807	33.222.999
5 TOTALE Altri (circ.):	35.131.807	33.222.999
II TOTALE CREDITI VERSO:	41.369.995	38.748.406
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0

IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	3.268.174	4.154.130
IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	3.268.174	4.154.130
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	45.562.279	43.826.646
D) RATEI E RISCONTI		
2) Ratei e risconti	20.693	189.962
D TOTALE RATEI E RISCONTI	20.693	189.962
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	85.840.609	81.375.118

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2010	31/12/2009
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	12.102.189	12.009.360
c) Contributi in c/Capitale dello Stato	1.240.887	1.240.887
f) Contributo di stato – Reinvestimento L. 560	20.767.099	20.584.893
l) Contr. Regionale: Interv. Prop. Diffe. Anziani	1.882.561	1.882.561
m) Riserva per arrotondamento unita' di euro	5	2
o) Contributi c/capitale soggetti a tassazione	7.975.974	7.975.974
VII TOTALE Altre riserve:	43.968.715	43.693.677
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.970.075 -	1.973.812 -
IX) Utile (perdita) dell' esercizio		
a) Utile (perdita) dell'esercizio	9.688	3.737
IX TOTALE Utile (perdita) dell' esercizio	9.688	3.737
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	45.460.630	45.175.904

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

1) per trattamento di quiescenza e obbl. simili	192.512	204.424
2) per imposte, anche differite	0	31.601
3) Altri fondi	298.016	307.314

B TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	490.528	543.339
--	----------------	----------------

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.406.007	1.396.798
--	------------------	------------------

D) DEBITI

4) Debiti verso banche		
a) esigibili entro esercizio successivo	300.862	288.420
b) esigibili oltre esercizio successivo	7.814.897	8.048.174

4 TOTALE Debiti verso banche	8.115.759	8.336.594
-------------------------------------	------------------	------------------

5) Debiti verso altri finanziatori		
a) esigibili entro esercizio successivo	16.002.820	14.753.262

5 TOTALE Debiti verso altri finanziatori	16.002.820	14.753.262
---	-------------------	-------------------

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	3.445.910	2.858.101

7 TOTALE Debiti verso fornitori	3.445.910	2.858.101
--	------------------	------------------

12) Debiti tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	98.649	72.624

12 TOTALE Debiti tributari	98.649	72.624
-----------------------------------	---------------	---------------

13) Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale		
a) esigibili entro esercizio successivo	33.669	40.262

13 TOTALE Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. social	33.669	40.262
--	---------------	---------------

14) Altri debiti		
a) esigibili entro esercizio successivo	9.725.189	7.270.725
b) esigibili oltre esercizio successivo	870.524	830.846

14 TOTALE Altri debiti	10.595.713	8.101.571
-------------------------------	-------------------	------------------

D TOTALE DEBITI	38.354.008	34.223.902
E)RATEI E RISCONTI		
2) Ratei e risconti	129.436	35.175
E TOTALE RATEI E RISCONTI	129.436	35.175
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	85.840.609	81.375.118

CONTI D' ORDINE	31/12/2010	31/12/2009
1)RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA		
1) Fidejussioni:		
<i>d) favore di altri</i>	1.038.827	1.038.827
1 TOTALE Fidejussioni:	1.038.827	1.038.827
4) Garanzie reali:		
<i>d) favore di altri</i>	10.091.028	10.091.028
4 TOTALE Garanzie reali:	10.091.028	10.091.028
1 TOTALE RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA	11.129.855	11.129.855
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	18.622
2 TOTALE Beni di terzi presso di noi :	18.622	18.622
2 TOTALE IMPEGNI - BENI TERZI C/O NOI - NOSTRI BENI C/O TE	1.737.749	1.737.749
TOTALE CONTI D' ORDINE	12.867.604	12.867.604

CONTO ECONOMICO	31/12/2010	31/12/2009
A)VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.168.575	9.197.363
2) Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semile fin.	0	19.290

5) Altri ricavi e proventi		
<i>a) Contributi in c/esercizio</i>	66.200	38.138
<i>b) Altri ricavi e proventi</i>	4.272.991	3.728.634
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	4.339.191	3.766.772
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	13.507.766	12.983.425
B)COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime, suss., di cons. e merci	39.309	56.433
7) per servizi	9.155.746	9.102.866
8) per godimento di beni di terzi	12.799	12.753
9) per il personale:		
<i>a) salari e stipendi</i>	1.876.887	1.958.676
<i>b) oneri sociali</i>	490.416	490.337
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	289.606	181.154
<i>e) altri costi</i>	18.558	15.820
9 TOTALE per il personale:	2.675.467	2.645.987
10) ammortamenti e svalutazioni:		
<i>a) ammort. immobilizz. immateriali</i>	173.986	14.109
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	193.476	196.751
<i>d) svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.</i>		
<i>d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)</i>	130.000	70.000
d TOTALE svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.	130.000	70.000
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	497.462	280.860
14) oneri diversi di gestione	667.445	519.125
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	13.048.228	12.618.024
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	459.538	365.401

C)PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) Altri proventi finanziari:

<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
<i>d4) da altri</i>	34.879	92.273
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	34.879	92.273
16 TOTALE Altri proventi finanziari:	34.879	92.273

17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>d) debiti verso banche</i>	365.925	304.817
<i>f) altri debiti</i>	65	0
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	365.990	304.817
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	331.111 -	212.544 -
D)RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
19) Svalutazioni:		
<i>a) di partecipazioni</i>	0	9.298
19 TOTALE Svalutazioni:	0	9.298
18-19 TOTALE RETT. DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	9.298 -
E)PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
<i>c) altri proventi straord. (non rientr. n.5)</i>	0	1
20 TOTALE Proventi straordinari	0	1
21) Oneri straordinari		
<i>d) altri oneri straordinari</i>	1	32.079
21 TOTALE Oneri straordinari	1	32.079
20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	1 -	32.078 -
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	128.426	111.481
22) Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	167.979	253.878
<i>c) imposte anticipate</i>	49.241	146.134
22 TOTALE Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipat	118.738	107.744
23) Utile (perdite) dell'esercizio	9.688	3.737

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

NOTA INTEGRATIVA

Agli Enti partecipanti

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

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

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 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 31/12/2010 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%
Oneri pluriennali "Pru Compagnoni I° Stralcio	1/19

Rimanenze

Sono esposte al costo di costruzione.

Crediti

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

Ratei e risconti

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

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Partecipazioni

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Fondo TFR

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

Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte nell'esercizio.

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 2010 nelle voci dell'attivo e del passivo patrimoniale, in quanto rilevanti.

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

B - IMMOBILIZZAZIONI

I) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da:

- 1) software;
- 2) marchi relativi al nuovo logo aziendale;
- 3) Oneri sostenuti a fronte del completamento dell'intervento di cui alla Convenzione con il Comune di Reggio Emilia n. rep. 54529 del 16/03/2004.

Nel corso del 2010 hanno subito le seguenti variazioni:

Immobilizz. Immateriali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.10	Acquisiz.	Alienaz.	Storno fondo beni alienati	Amm.to	Valore netto al 31.12.10
1. Programmi CED	301.603	274.752	15.762	0	0	11.380	31.233
2. Logo Aziendale	1.746	1.746	0	0	0	0	0
3. Oneri Pluriennali	3.088.699	0	0	0	0	162.606	2.926.093
Totale	3.392.048	276.498	15.762	0	0	173.986	2.957.326

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

- Licenza d'uso programma SiconWeb Liquidazione fatture € 10.989
- Software modulo input arch. da CAD € 4.773
- Totale € 15.762

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dagli ammortamenti effettuati pari ad € 173.986.

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 01.01.10	F.do amm.to finanziario al 01.01.10	Acquisti	Alienaz. e demolizioni	Storno f.do beni alienati	Amm.to tecnico	Amm.to finanziario	Valore netto al 31.12.10
Aree non edificabili	572	0	0	0	0	0	0	0	572
Stabili in proprietà	2.249.112	109.280	79.289	107.269	0	0	0	4.725	2.163.087
Immobili uso diretto	4.182.120	429.612	0	4.490	0	0	100.951	0	3.656.047
Totale	6.431.804	538.892	79.289	111.759	0	0	100.951	4.725	5.819.706

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 31.12.2010 è così distinto:

	Euro	Euro
aree non edificabili	572	
immobili ACER in locazione	2.356.381	
F.do Ammort. Immobili in locazione		193.294
immobili ACER strumentali	4.186.610	
F.do Ammort. Immobili strumentali		530.563
Totale valore immobili	6.543.563	723.857
Netto	5.819.706	

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

	Categoria Catastale	NumeroUi	Valore Patrimonio
	Locali Q.re Canalina - Motti	7	144.999
A10	Uffici	2	3.691.277
A2	Alloggi - Tipo Civile	11	312.391
A3	Alloggi - Tipo Economico	147	1.296.237
A4	Alloggi - Popolare	6	4.684
B1	Asilo (Collegio - conviti)	1	879
C1	Negozi	26	134.768
C2	Magazzini o locali deposito	12	21.342
C6	Autorimesse	94	933.389
D7	Cabine Enel	4	3.025
		310	6.542.991

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 01.01.2010	Acquisti	Alienazioni /dismission	Storno F.do Beni alienati	Amm.ti	Valore netto al 31.12.10
Impianto fotovoltaico sede	147.306	51.313	0	0	0	14.730	81.263
Impianto fotovoltaico Castelnuovo Monti	77.167	35.915	0	0	0	7.717	33.535
Impianto fotovoltaico Felina	149.556	18.016	0	0	0	14.949	116.591
Impianti fotovoltaico Cavriago	95.239	4.762	0	0	0	9.524	80.953
Totale	469.268	110.006	0	0	0	46.920	312.342

3) Attrezzature e Altri beni

Immob.ni materiali	Costo storico	F.do Amm.to al 01.01.2010	Acquisti	Alienazioni/dismissioni	Sorno F.do Beni	Amm.ti	Valore netto al 31.12.10
1. Mobili per ufficio	107.699	47.237	3.467	0	0	12.101	51.828
2. Macch. uff. elettr. Centralina telef.	437.861	394.765	16.868	0	0	21.016	38.948
3. Macch. ordinarie ufficio	7.315	7.315	0	0	0	0	0
4. Attrezzatura varia	1.637	982	0	0	0	655	0
6. Beni inferiori a 516,46	8.589	8.589	995	0	0	995	0
7. Autovetture – Autofurgoni	57.353	57.353	0	0	0	0	0
8. Mobili e arredi Piazza Vallisneri 2/3 RE	50.944	9.170	0	0	0	6.113	35.661
Totale	671.398	525.411	21.330	0	0	40.880	126.437

L'aumento è dovuto all'acquisizione di:

• acquisto mobili e arredi sede ACER Reggio Emilia	€	3.467
• Beni inferiori € 516,46	€	995
• Acquisto n.8 PC + 4 monitor	€	6.334
• Acquisto scanner HP 7000	€	824
• Acquisto Server HP Proliant	€	8.573
• Lettore bar code 2D	€	481
• 5 hard-disk per sever	€	656

	€	21.330

5) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Immobilizzazioni	Saldo al 01.01.2010	In aumento	In diminuzione	Immobilizzazioni al 31.12.2010
a) Interventi costruttivi in corso (10401)	23.497.290	0	3.178	23.494.112
Interventi destinati ad uso diretto (10403)	0	0	0	0
Edifici Acer destinati all'ERP Rimodulazione L. 560	120.522	28.328	0	148.850
Interventi manutenzione straordinaria non ERP su alloggi Acer	1.016.308	0	0	1.016.308
Costruzioni terminate in assegnazione	5.983.264	902	0	5.984.166
Totali	30.617.384	29.230	3.178	30.643.436

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 31.12.2010 di **€ 30.643.437** ha subito le seguenti variazioni:

- in aumento di € 28.328 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)
 - Campegine – Via A Moro 24 (ex Stato)
- in aumento di € 820 relativo al fabbricato sito a Reggiolo NC Via Dalla Chiesa 7;
- in aumento di € 82 relativo al fabbricato sito a Guastalla Via Costa (ex Caserma VV.FF.);
- in diminuzione di € 3.178 per errata imputazione costi cantieri già patrimonializzati ex ACER.

III) Immobilizzazioni Finanziarie

1) Partecipazioni

Descrizione (10901)	01/01/2010	Incremento	Decremento	31/12/2010
1. Imprese controllate	70.200	0	0	70.200
2. Altre imprese	284.276	0	0	284.276
Totale	354.476	0	0	354.476

Le partecipazioni delle **imprese controllate** al 31/12/2010 sono riferite alla società di capitali Acer Iniziative Immobiliari di cui l'ente possiede il 52% del capitale sociale.

I dati esposti si riferiscono alla bozza di bilancio chiuso al 31.12.2010.

Denominazione	Acer Iniziative Immobiliari Soc.cons.p.a.
Sede	Via Costituzione 6 Reggio Emilia
Capitale Sociale	€ 110.000
Patrimonio Netto	€ 134.980
Q.ta posseduta	52%
Valore attribuito in bilancio o corrispondente credito	€ 70.200

Le partecipazioni delle **altre imprese** al 31/12/2010 sono riferite ai seguenti Enti e Società.

	Valore di Bilancio
• Edilizia popolare	€ 199
• Soc. Acquedotto di Roteglia	€ 8
• Fincasa Spa	€ 258.228

• Abicoop Due	€	258
• Società per la Casa Soc. Coop	€	2.583
• Quasco	€	3.000
• 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 di acquisizione a suo tempo sostenuto.

2) Crediti Immobilizzati

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2010 ammontano a **€ 43.914**. Si riferiscono a depositi cauzionali di lunga durata per € 34.282, e € 9.632 per Crediti verso lo Stato per gestioni speciali C.E.R..

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

Le rimanenze finali al 31.12.2010 ammontano a € 924.110 e sono costituite da immobili destinati alla vendita.

Descrizione (10402)	Rimanenze 01/01/2010	Costruzioni 2010	Vendite 2010 o minor costo	Rimanenze 31/12/2010
Palazzo Baccarini - Campagnola	924.110	0	0	924.110
Totale	924.110	0	0	924.110

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

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

II) Crediti verso:

Clients

La voce crediti v/ clienti comprende:

Voce	Al 31.12.10	Al 31.12.09	Differenza
Crediti v/clienti – attività d'impresa (11706)	2.245.231	2.237.070	8.161
Crediti v/utenti assegnatari (111)	5.272.206	4.492.748	779.458
Sub Totale	7.517.437	6.729.818	787.619
F.do svalutazione crediti (20801)	1.568.483	1.438.483	130.000
Totale	5.948.954	5.291.335	657.619

Al fine di giudicare l'adeguatezza dell'attuale "Fondo per rischi su crediti" ammontante a € 1.568.483, si evidenzia che non sono stati presi in considerazione i crediti relativi alla nuova convenzione con il Comune di Reggio Emilia e connessi alla gestione degli immobili di proprietà comunale, in quanto il rischio di insolvenza sugli stessi crediti è a carico del comune concedente.

Crediti verso controllate

Voce (1171101000)	Al 31.12.10	Al 31.12.09	Differenza
Crediti v/controlate (Acer Iniziative Immobiliari)	14.000	2.000	12.000
Totale	14.000	2.000	12.000

Crediti verso Erario

I crediti verso Erario, pari a € **89.032**, si riferiscono: quanto ad € 76.719 a crediti per imposte IRES ed IRAP versate in eccedenza per acconti 2010, 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 ed € 417 per imposta

sostitutiva su Rivalutazione TFR, e € 2.984 per credito IVA proveniente dalla maggiore percentuale di detraibilità del pro –rata.

Imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono pari ad **€ 186.202** così suddivisi:

Voce (1170305000/5001)	Totali al 31/12/2009	Variazioni con segno +	Variazioni con segno -	Totali al 31/12/2010
Crediti per imposte anticipate entro l'anno	134	0	0	134
Crediti per imposte anticipate oltre l'anno	168.428	17.875	235	186.068
Totali	168.562	17.875	235	186.202

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

Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano a € 35.131.807 con un aumento di € 1.908.808.

Voce	Al 31.12.10	Al 31.12.09	Differenza
Crediti diversi	35.131.807	33.222.999	1.908.808
Totale	35.131.807	33.222.999	1.908.808

I crediti risultano così composti:

Voce	Anno 2010	Anno 2009	Differenza
Crediti verso la Cassa Depositi e Prestiti	€ 3.979	€ 3.979	€ 0
Fondi Cer presso la Banca d'Italia (113)	€ 1.759.979	€ 2.063.320	- € 303.341
Anticipazioni (11701)	€ 55.678	€ 42.060	€ 13.618
Credito Inail (1170308000)	€ 514	€ 3.091	- € 2.577
Crediti Gestione Alloggi di proprietà comunale	€ 173.286	€ 164.411	€ 8.875
Crediti diversi (11705)	€ 14.639.730	€ 9.757.925	€ 4.750.805
Crediti per interessi attivi (1171010000)	€ 1.638	€ 3.320	- € 1.682
Crediti per Riqualificazione Energetica	€ 99.286	€ 30.446	€ 68.840
Crediti Agenzia Affitto (11710)	€ 37.242	€ 24.898	€ 12.344
Credito Mutuo Bipop Provincia – Bagnolo NC	€ 305.849	€ 318.906	- € 13.057
Crediti Manut. Str. v/Comuni e Regione	€ 15.346.343	€ 18.179.392	- € 2.833.049
Crediti Verso Autogestioni (11712)	€ 2.708.283	€ 2.631.251	€ 77.032
Totale	€35.131.807	€ 33.222.999	€ 1.908.808

La somma di € **1.759.979** (113), depositata presso la Banca d'Italia c/c n. 1939/2 è destinata ai reinvestimenti di legge. Tale importo è costituito da:

- versamenti Acer pari a € 1.742.432;
- versamenti Comune di Reggio Emilia pari a € 17.547.

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

▸ Credito v/Comune di RE – PRU Compagnoni-Fenulli 1° stralcio	€10.240.928,68
▸ Credito v/Regione – Programma NAPS "Nessun alloggio sfritto"	€2.133.130,96
▸ Credito v/ Provincia di RE – Emergenza Abitativa Soc.tà per la Casa	€131.000,00

IV) Disponibilità Liquide

1) Le disponibilità liquide pari a € **3.268.174** sono rappresentate da depositi bancari e postali:

giacenze c/c di Tesoreria Unicredit	2010	2009
valore all'inizio dell'esercizio	2.552.507	3.261.518
incassi	19.565.286	22.288.250
pagamenti	-19.922.210	- 22.997.261
	-----	-----
saldo finale €	2.195.583	2.552.507
giacenze nel c/c Unicredit di appoggio		
per incasso canoni	383.802	432.895
giacenze affrancatrice postale		
e conto di credito speciale	341	368
giacenze c/c Unicredit per finanz. Manut Str.	75.336	556.875
giacenze c/c Unicredit serv. Patrim.Com.RE	320.376	318.130
giacenze c/c 1386 BNL ordinario	2.889	1.010
giacenze c/c 460001 BNL vincolato fotovoltaico	96.775	78.102
giacenze c/c Unicredit - Agenzia Affitto	193.073	214.243
	-----	-----
Totale disponibilità liquide €	3.268.175	4.154.130

D - Ratei e Risconti Attivi

I risconti attivi ammontano complessivamente ad € **20.693** e sono riferiti ai seguenti costi:

- € 20.693 Rinnovo licenze Microsoft di competenza dell'anno 2011.

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

A) Patrimonio Netto

Capitale di dotazione e devoluzione	2.288.933
Riserve di Rivalutazione monetaria	1.163.369
Riserve Statutarie	7.975.974
Riserva arrotondamento	5
Contributi in c/capitale su immobili da devolvere ai Comuni	35.992.736

	47.421.017
Perdite Pregresse	- 1.970.075

Patrimonio netto ante risultato 2010	45.450.942
Utile d'esercizio 2010	9.688

Totale netto al 31.12.2010	45.460.630

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

B) Fondo per Rischi ed Oneri

I fondi per rischi ed oneri al 31.12.2010 ammontano complessivamente al **€ 490.528** e comprendono le seguenti poste:

	Totali al 31/12/2009	Variazioni con segno -	Variazioni con segno +	Totali al 31/12/2010
Fondo per trattamento di quiescenza e obbl.simili	204.424	11.912	0	192.512
Fondo Imposte differite (2110201000)	31.601	0	0	0
Altri fondi (21002 -21202-21204)	307.314	9.298	0	298.016
Totali	543.339	21.210	0	490.528

Il fondo Imposte differite si è azzerato per le imposte recuperate a seguito della tassazione di differenze temporanee relative agli anni passati. Trattasi di Contributi in C/Capitale tassati solo IRAP. Non esistono, infatti, più, tra le poste extracontabili, ricavi o proventi pluriennali che verranno tassati nei prossimi esercizi.

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

• Fondo per oneri e rischi generici su attività costruttiva	€ 140.000
• Fondi rischi specifici su attività costruttiva	€ 158.016

Totale	€ 298.016

C) Trattamento di Fine Rapporto dipendenti e Fine mandato Amministratori

Trattamento Fine Rapporto Lavoro
al 31.12.2009 così formato:

1.396.798

Accantonamento Dip. Esercizio 2010:

Importo TFR	127.975
Rivalutazione	37.870

TFR da accantonare	165.845
Imposta sostitutiva	- 4.166

Fondo pensione 2010 PREVINDAI	- 6.178
Fondo pensione 2010 PREVIAMBIENTE	- 33.478

Incrementi	122.023
-------------------	----------------

Utilizzo fondo dipendenti:

- per cessati	- 72.325
- per anticipazioni	- 40.489

Decrementi	- 112.814
-------------------	------------------

Totale Acc.to TFR dipendenti al 31.12.2010

1.406.007

D) Debiti

I debiti ammontano ad un totale di **€ 38.354.009** e sono formati come segue:

Debiti verso banche

I debiti verso banche sono riferiti a debiti per mutui e ammontano complessivamente ad € 8.115.760 così suddivisi:

Debiti entro l'esercizio successivo	€ 300.862
Debiti oltre l'esercizio successivo	€ 7.814.897
Totale	€ 8.115.759

I debiti per mutui sono così formati:

ENTE MUTUANTE	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2010	RESIDUO DEBITO AL 31.12.2009
CASSA DD.PP.(21301 – 21303)	10.918	19.536
Mutuo BNL Impianti Fotovoltaico	412.500	437.500
Mutuo Dexia Crediop 2.514.000 Garanzia Tesoriere	2.401.336	2.477.400
Bipop Carire € 2.100.000 nuova sede	1.923.661	1.965.690
Bipop Carire € 3.821.192 Comuni della provincia	3.367.344	3.436.468
Totale	8.115.759	8.336.594

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

Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori sono rappresentati nella seguente tabella:

Debiti verso Comuni per fabbricati da cedere ai Comuni a titolo gratuito	€ 16.002.820
Totale	€ 16.002.820

e risultano così suddivisi:

- € 4.799.920 per reinvestimenti Comuni (221)
- € 993.383 finanziamenti Programmi NAPS (222)
- € 10.209.517 finanziamenti PRU Compagnoni 1° Stralcio (21914)

Acconti

Si riferiscono ad acconti ricevuti per anticipi su vendite:

Voce	Al 31.12.10	Al 31.12.09
Cessionari L. 513	0	0
Vendite L. 412	2.185	2.185
Vendite L. 560	58.839	58.839
F.do Sociale	464	464
Totale	61.488	61.488

Debiti verso fornitori

I debiti verso i fornitori ammontano a **€ 3.445.910** e rispetto al bilancio precedente si rileva una variazione in aumento di € 587.810.

Debiti verso imprese (21501 - 21502)	€ 2.018.397
Debiti verso professionisti (21503)	€ 897.553
Debiti per fatture da ricevere (21911)	€ 529.960

Totale	€ 3.445.910
--------	-------------

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

Debiti Tributari

I debiti tributari sono iscritti per € 98.649 e risultano variati in aumento per € 26.026.

Voce (21903)	Al 31.12.10	Al 31.12.09	Differenza
IVA	39.470	8.009	31.461
Altre	59.179	64.615	-5.436
Totali	98.649	72.624	26.025

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I debiti verso gli Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'anno 2010 e sono pari a **€ 33.669** con una diminuzione di € 6.593 rispetto all'anno precedente. Tali debiti sono esigibili per il loro intero importo entro l'esercizio successivo.

Altri debiti

Gli altri debiti ammontano a **€ 10.595.713** e sono aumentati complessivamente di € 2.494.142 rispetto al 31 dicembre 2009. Di seguito si dettagliano le voci per categorie.

Debiti esigibili entro l'anno	Al 31.12.10	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)	3.967.201	3.648.796	318.405
Debiti per incassi da contabilizzare (21912)	704.180	751.413	-47.233
Debito per oneri del personale ed amministratori differiti (21913)	197.994	228.077	-30.083
Debito v/autogestioni in gestione diretta (21915)	2.642.120	2.605.300	36.820
Debiti Agenzia per l'Affitto (21904)	41.311	25.518	15.793
Fondo Garanzia Agenzia per l'Affitto (2191601000)	186.992	214.527	-27.535
Debiti diversi (21905)	1.534.835	-439.243	1.974.078
Fondo famiglie in difficoltà economica (21917)	83.219	0	83.219
Debito v/Società per la Casa contributo in c/esercizio	131.000	0	131.000
Totale	9.725.189	7.270.725	2.454.464

Debiti esigibili oltre l'anno	Al 31.12.10	Al 31.12.09	Differenza
Depositi cauzionali ricevuti (214)	870.524	830.846	39.678
Totale	870.524	830.846	39.678

E) Ratei e risconti passivi

I ratei passivi ammontano a € 73.835 e si riferiscono principalmente agli interessi posticipati sul mutuo Unicredit di € 3.821.192 di competenza del 2010 pagati il 01/01/2011. I risconti passivi ammontano complessivamente a € 55.601 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). Il totale dei ratei e risconti passivi ammonta quindi a **€ 129.436**.

CONTI D'ORDINE

La voce risulta così composta:

Rischi assunti dall'impresa

- 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.
- 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)	€	632.306
	€	2.869.606

Si fa presente che la quota capitale iniziale viene ridotta annualmente della parte rimborsata. Tali importi riguardano il mutuo stipulato da ACER a fronte di nuove iniziative costruttive nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica per la parte non coperta da contributo pubblico. Tale impegno è stato assunto dall'Azienda quale diretta conseguenza del mandato da essa ricevuto in occasione della Conferenza degli Enti del 20.07.2005, che ha previsto la diretta assunzione dei finanziamenti necessari da parte di ACER, stabilendo l'accollo del relativo onere ai Comuni al momento del trasferimento in proprietà degli immobili ai sensi dell'art. 49 L.R. n. 24/2001. Coerentemente con tali decisioni ACER si è 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:

Immobilizzazioni 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 2010 ammonta a **€ 13.507.766** e registra un aumento di € 524.341 rispetto all'esercizio 2009.

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 31.12.2010 ammontano a **€ 9.168.575** e sono inferiori rispetto al bilancio precedente di € 28.788.

La voce prevalente è costituita dai canoni di locazione relativi al patrimonio di proprietà Acer, Comuni della provincia, Stato, e Fincasa pari a complessivi € 7.163.199, con un incremento, rispetto al bilancio d'esercizio 2009, di € 66.540.

Tipo	ACER	COMUNI	FINCASA	TOTALE
Canoni alloggi Stato	11.517	0	0	11.517
Canoni alloggi ERP	0	5.464.533	0	5.464.533
Canoni alloggi non ERP	430.292	0	110.132	540.424
Canoni Negozi	87.312	0	0	87.312
Canoni Garage	19.870	329.110	0	348.980
Canone Libero	0	24.300	0	24.300
Canoni locazione permanente	174.491	511.542	0	686.033
Canone Posti Letto	0	100	0	100
TOTALI	723.482	6.329.585	110.132	7.163.199

Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili

I corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili ammontano ad **€ 255.955**. 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 **€ 973.868** 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 **€ 718.450**. L'ammontare dei corrispettivi per interventi edilizi al 31/12/2010 è inferiore rispetto al valore al 31/12/2009 per € 322.625.

5 - Altri proventi e ricavi diversi

Gli altri proventi e ricavi diversi al 31.12.2010 ammontano a **€ 4.339.191** registrando un aumento rispetto all'esercizio precedente di € 572.419 e sono così formati:

- a) Altri proventi e ricavi € 4.272.991
- b) Contributi in conto esercizio € 66.200

Tra i proventi e ricavi rileviamo:

- i proventi per servizi in concessione relativi alla convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia, con decorrenza 01/05/2006, relativa alla gestione di parte del patrimonio comunale (locazioni attive e passive – utenze – cremazioni – lampade votive – area verde). I ricavi registrati al 31/12/2010 ammontano complessivamente ad € 3.058.403.
- il contributo in conto esercizio della Provincia di Reggio Emilia destinato all'Emergenza Abitativa della Società per la Casa pari ad euro 131.000,00.

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 31.12.2010 ammontano complessivamente ad **€ 39.309** registrando un decremento rispetto all'esercizio precedente di € 17.124.

7) Costi dei servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente ad **€ 9.155.746** e sono superiori rispetto al 2009 per un importo di € 52.880.

	Al 31.12.2010	Al 31.12.2009
Spese generali (30801)	757.232	975.709
Spese amministrazione stabili (30802)	2.334.496	2.866.196
Spese manutenzione stabili (30803)	1.952.640	1.398.375
Spese per servizi a rimborso (30804)	973.868	761.890
Spese per interventi edilizi (30805)	79.107	207.607
Spese per servizi in concessione (30806)	3.058.403	2.893.089
Totali	9.155.746	9.102.866

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

La diminuzione delle spese di manutenzione degli stabili (voce 30802) è dovuta principalmente alla riduzione del canone concessorio a favore dei Comuni a seguito dell'incremento di spesa per manutenzioni (voce 30803) ad un calo consistente delle spese per ripristino alloggi.

Le spese per servizi a rimborso pari ad € 973.868 trovano la corrispondente voce nei corrispettivi per servizi a rimborso per un identico importo.

Le spese per interventi edilizi sono diminuite rispetto al 2009 di € 128.500 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 ammontano ad € 3.058.403 e trovano la corrispondente voce tra i ricavi diversi (voce A5) di pari importo.

Tale gestione ha fatto registrare al 31/12/2010 un disavanzo, con conseguente anticipazione finanziaria di Acer, pari a € 434.208 che sarà oggetto di rimborso da parte del Comune di Reggio Emilia.

- Costi per Godimento di beni di terzi

Detta voce è riportata in bilancio per complessivi **€ 12.799**.

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

9 - Costi del Personale

Personale

I costi del personale ammontano a **€ 2.675.467** contro € 2.645.987 dell'esercizio precedente.

Detti costi sono comprensivi:

- a. delle retribuzioni
- b. degli accantonamenti per TFR dell'esercizio
- c. degli accantonamenti per oneri differiti relativi a ratei per ferie non godute e premi di produttività.

Il numero dei dipendenti suddiviso per qualifica è il seguente:

AL 01.01.2010		AL 31.12.2010	
ccnl CISPES-DIRIGENTI :	2	ccnl CISPES-DIRIGENTI :	2
ccnl FEDERCASA QUADRI:		ccnl FEDERCASA QUADRI:	
▪ Q1	2	▪ Q1	3
▪ Q2	2	▪ Q2	2
ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:		ccnl FEDERCASA DIPENDENTI:	
▪ AREA A	19	▪ AREA A	21
▪ AREA B	22	▪ AREA B	23
a tempo determinato		a tempo determinato	
DIRIGENTE:	/	DIRIGENTE:	1
a tempo determinato		a tempo determinato	
Ccnl Federcasa DIPENDENTI:		Ccnl Federcasa DIPENDENTI:	
▪ AREA QUADRI	1	▪ AREA QUADRI	/
▪ AREA A	6	▪ AREA A	3
▪ AREA B	4	▪ AREA B	3
TOTALI	58	TOTALI	58

Compensi per Amministratori e Sindaci

I compensi deliberati a favore di amministratori e sindaci sono compresi tra le spese generali e ammontano ad **€ 164.938**:

Compensi deliberati 2010	
Amministratori	136.617
Sindaci effettivi	26.888
Sindaci supplenti	1.433
Totali	164.938

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

10 - Ammortamenti e svalutazioni

Il valore al 31.12.2010 ammonta ad **€ 367.462** ed è aumentato rispetto a quello al 31.12.2009 per effetto dell'ammortamento finanziario degli oneri relativi al completamento del PRU Compagnoni 1° Stralcio.

Ammortamenti

	AL 31.12.2010	AL 31.12.2009	Differenza
Immobilizzazioni immateriali	173.986	14.109	159.877
Immobilizzazioni materiali	193.476	196.751	- 3.275
Totali	367.462	210.860	156.602

Accantonamento svalutazione crediti

	Al 31.12.2010	Al 31.12.2009	Differenza
Acc.to F.do svalutazione crediti	130.000	70.000	60.000
Totali	130.000	70.000	60.000

14 - Oneri diversi di gestione

La composizione della voce è la seguente:

	Importo
Perdite rientri a favore stato G.S.	98.523
Sp. perdite diverse e sopravv. Pass.	192.506
Imposte indirette tasse e contributi	376.416
Totali	667.445

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

	importo
I.C.I. ALLOGGI	14.600
ICI ALTRI IMMOBILI	14.872
CONTRIB. ASSOCIATIVI	23.272
IMPOSTA DI BOLLO	73.946
IMPOSTA DI REGISTRO	240.479
Rifiuti Urbani e assimilati	2.713
Altre imp. tasse	6.534
Totale	376.416

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

16 - Altri proventi finanziari

I proventi per oneri finanziari al 31.12.2010 ammontano ad **€ 34.879** e sono diminuiti rispetto al 2009 principalmente a causa della sensibile riduzione dei tassi di interesse e della giacenza media di Tesoreria.

	Al 31.12.2010	Al 31.12.2009	Differenza
Int. Cess. Lex 513	2.539	2.937	-398
Int. su depositi (Ammin. Postale e Tesoreria)	8.206	44.039	-35.833
Int. di mora su canoni scaduti	13.665	34.828	-21.163
Rimb. interessi Q.ta MS – Programma Reg.le e Comunale	10.469	10.469	0
Totali	34.879	92.273	-57.394

17 - Interessi e altri oneri finanziari

Gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio ammontano ad € 365.990. Essi sono così costituiti:

	Importo
Interessi mutui Cassa DD.PP	960
Interessi su mutuo Bipop Ipotecario	135.084
Int. mutuo Bipop Sede Acer	80.558
Int. Mutuo Dexia Crediop	127.110
Int. Mutuo BNL Impianti fotovoltaico	22.278
Totali	365.990

22) Imposte e tasse

	Importo
IRAP	133.443
IRES	34.536
Imposte anticipate	-17.640
Utilizzo fondo imposte differite	-31.601
Totali	118.738

L'utilizzo totale del "fondo imposte" differite si riferisce alla tassazione, avvenuta nell'anno 2010, delle poste relative alle quote di contributi dilazionate in più esercizi. Il valore totale dei recuperi per imposte differite ammonta a Euro 31.601.

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

Il saldo di € 17.640 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 € 17.875 e dal decremento di un totale di € 235 dovuto alla tassazione IRES ed IRAP nel 2010 di spese di rappresentanza di anni precedenti.

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 e all'aggiornamento 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 31.12.2010 risulta in essere un contratto derivato così caratterizzato:

Tipologia del contratto derivato	Interest rate swap
Finalità	Copertura
Valore nozionale	425.000,00
Rischio finanziario sottostante	Rischio di tasso di interesse
Fair value del contratto derivato	- 35.631,03
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 **€ 9.688** che si propone di portare in diminuzione delle perdite pregresse.

Reggio Emilia, 27/04/2011

per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente
Marco Corradi

Relazioni del Collegio dei Revisori dei Conti e dei Revisori Legali



RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2010

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 31.12.2010 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 9.688 oltre ai seguenti dati sintetici:

STATO PATRIMONIALE

Attivo	€	85.840.609
		=====
Passivo	€	40.379.979
Capitale e riserve	€	45.450.942
Utile Netto	€	<u>9.688</u>
A pareggio	€	85.840.609
		=====

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	13.507.766
Costi della produzione	€	-13.048.228
Proventi ed oneri finanziari	€	-331.111
Proventi ed oneri straordinari	€	-1
Rettifiche di valore attività finanz.	€	0
Risultato prima delle imposte	€	128.426
Imposte sul reddito imponibile	€	-118.738
Utile dell'esercizio	€	9.688

Le singole poste del bilancio elencate nello stato patrimoniale, nel conto economico, trovano rispondenza nelle risultanze delle scritture contabili alla data del 31/12/2010.

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

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

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

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

- a) In conformità alle previsioni della Legge Regionale 8/08/2001 n. 24 la struttura del bilancio corrisponde agli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, la nota integrativa è stata redatta in aderenza alle richieste contenute nell'art. 2427 del Codice Civile e delle altre disposizioni specifiche in materia.
- b) I criteri di valutazione utilizzati per l'elaborazione del bilancio sono rispondenti a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile. Possiamo dare atto che essi non si sono discostati da quelli applicati nella formazione del bilancio degli esercizi precedenti e che non si sono verificate circostanze eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle disposizioni di legge.
- c) I ratei e i risconti sono stati calcolati nel rispetto del principio della competenza economica.
- d) Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico e, ricorrendone i presupposti, ammortizzate con criteri analoghi rispetto al precedente esercizio. Per i beni immobili in diritto di superficie è stato effettuato l'ammortamento finanziario con gli stessi criteri degli esercizi precedenti e in ragione della durata contrattuale dell'intervento convenuto.
- e) Le partecipazioni in imprese controllate e non, di cui è fornito elenco in Nota integrativa, sono espresse al prezzo di costo sostenuto per la loro acquisizione così come nell'esercizio precedente.

- f) I crediti sono espressi al loro valore di presunto realizzo che, per quelli che quantificano la presunta morosità degli utenti degli immobili, è definito mediante apposito accantonamento in rettifica di euro 130.000 ritenuto adeguato dagli amministratori, e confluito al fondo specifico ammontante, complessivamente a euro 1.568.483.
- 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.

Per continuità a quanto espresso nella nostra relazione dell'esercizio precedente rileviamo che tra gli oneri finanziari euro 135.084 costituiscono un importo a rimborso dagli enti destinatari di nostri precedenti interventi edificatori per mutui complessivi da noi contratti per euro 2.869.606.

Come già per il bilancio relativo all'esercizio precedente segnaliamo l'ulteriore incremento verificatosi nell'entità degli interessi passivi per debiti assunti verso le banche, cui si è unita la riduzione dei proventi finanziari.

Anche attingendo alle osservazioni contenute nella Relazione della Società di Revisione al Bilancio 2010, riteniamo doveroso richiamare l'attenzione sulla realtà finanziaria dell'Ente che, evidentemente, risente della generale problematica connessa e conseguente alla riduzione delle risorse per lo svolgimento della gestione.

In particolare, inoltre, riteniamo auspicabile che l'Organo amministrativo riconsideri in futuro l'opportunità di pianificare l'adeguamento del fondo svalutazione crediti comunque compensato dall'entità del patrimonio netto dell'Ente.

La Relazione sulla gestione, redatta dagli amministratori come previsto dalla normativa vigente, appare coerente con il Bilancio 2010.

Il bilancio espone con adeguata chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria oltre al risultato economico dell'esercizio 2010; pur con le considerazioni tutte espresse in questa Relazione, esprimiamo parere favorevole alla sua approvazione, nonché alla destinazione dell'utile come proposto dall'Organo Amministrativo.

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

Reggio Emilia 20 maggio 2011

IL PRESIDENTE
DEL COLLEGIO SINDACALE
Prof. Filiberto Bertolasi

IL SINDACO
Rag. Romano Salsi

IL SINDACO
Rag. Paolo Sacchi

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA

Reg. Imp. 00141470351
Rea.206272

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA

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

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

Alla Conferenza degli Enti della AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA

a) abbiamo svolto la Revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio dell'Ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA chiuso al 31/12/2010. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo dell'Ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale dei conti.

b) Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione legale dei conti. In conformità ai predetti principi, la revisione legale dei conti è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione dell'Ente e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 5 maggio 2010.

c) Nel corso dell'attività di revisione legale dei conti sui dati di bilancio al 31.12.2010 possiamo rilevare che:

- Rimane aperto il credito verso il Comune di Campagnola e come già evidenziato nella nostra relazione sul bilancio chiuso al 31.12.2009, non siamo in grado di esprimere un giudizio sulla voce crediti verso tale Comune;
- L'ente presta particolare attenzione all'esigibilità dei crediti tenendo monitorato lo scaduto per anno di anzianità. Dalle analisi dei prospetti forniti dall'amministrazione abbiamo ritenuto opportuno elevare le percentuali di svalutazione, tenuto conto anche della congiuntura economica negativa che purtroppo ha allungato i tempi di incasso con un ulteriore rischio di esigibilità degli stessi. Da tali considerazioni riteniamo che il fondo svalutazione crediti risulti sottostimato di circa €1.313.000,00. Conseguentemente il Patrimonio netto al 31.12.2010 risulta sovrastimato di € 952.000,00 al netto dell'effetto fiscale;

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA

d) A nostro giudizio, ad eccezione delle possibili rettifiche connesse ai rilievi evidenziati nel precedente paragrafo c), il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - REGGIO EMILIA per l'esercizio chiuso al 31/12/2010.

Parma 16 maggio 2011

La Società di Revisione legale
Demetra Srl

Socio - Revisore contabile
Alberto Visioli

