



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2017



Sede legale Ravenna, viale Farini n.26

Reg.Imp.CCIAA Ravenna n.164982

CF/PI 00080700396

**COMPOSIZIONE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
E
DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

Consiglio di Amministrazione

**Emanuela Giangrandi
(Presidente)**

**Luca Frontali
(Vice Presidente)**

Lina Taddei

Collegio dei Revisori dei Conti

**Gaetano Cirilli
(Presidente)**

Paola Ranieri

Vignoli Cinzia

INDICE

- **Relazione sulla gestione** pag. 4
- **Stato Patrimoniale** pag. 28
- **Conto Economico** pag. 30
- **Rendiconto Finanziario** pag. 31
- **Nota integrativa** pag. 32
- **Allegato 1 : Prospetto dei movimenti della “gestione speciale”**
- **Relazione della Società di Revisione**
- **Relazione del Collegio Sindacale**

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2017

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2017 che si chiude con un utile di Euro 110.119.

Il bilancio 2017, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2017	ESERCIZIO 2016
Valore della produzione	7.772.347	7.509.099
Costi della produzione	-7.535.136	-7.295.148
Differenza	237.211	213.951
Proventi e oneri finanziari	-80.928	-66.971
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	-	-
Risultato prima delle imposte	156.283	146.980
Imposte su reddito di esercizio	46.164	49.870
Risultato d'esercizio	110.119	97.110

Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2017	ESERCIZIO 2016
Attività	15.433.057	14.906.839
Passività	12.889.069	12.472.970
Patrimonio netto	2.543.988	2.433.869

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2017

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2017, ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile e del Regolamento interno vigente di amministrazione e contabilità di ACER Ravenna, intende fornire tutte le necessarie informazioni sulla situazione dell'azienda, sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato.

Per un maggior dettaglio dei dati contabili e le notizie inerenti la redazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico vi rinvio alla nota integrativa.

Il risultato economico dell'anno 2017, pari a Euro 110.119 presenta un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 13.009 dovuto maggiori a ricavi per canoni E.R.P. a minori

accantonamenti ai fondi per rischi nonché al minor carico fiscale per imposte dovute ai fini Ires, la cui aliquota nel 2017 è scesa al 12%.

Il valore della produzione realizzato nel 2017 ammonta ad Euro 7.772.347 con un incremento, rispetto all'esercizio 2016, di Euro 263.248 dovuto principalmente a maggiori ricavi derivanti dall'emissione dei canoni per alloggi E.R.P. In particolare l'aumento dei ricavi per canoni E.R.P. rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente all'introduzione a decorrere dal 01 ottobre 2017 della nuova modalità di calcolo stabilita dalla Regione Emilia Romagna con le delibere di G.R. 894/2016 e 739/2017. Il nuovo calcolo dei canoni E.R.P. ha portato il canone medio ad un valore di Euro 134,8 a dicembre 2017 rispetto al valore di Euro 120,4 a settembre 2017.

Il calcolo delle competenze tecniche al 31/12/2017 maturate sui lavori di manutenzione straordinaria è stato effettuato in base alla modalità di computo prevista dalle vigenti concessioni siglate con i Comuni della Provincia di Ravenna per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblico e sociale, le quali prevedono il riconoscimento delle competenze tecniche sugli interventi di manutenzione straordinaria intesi come gli interventi definiti alla lettera b) dell'allegato unico della L.R. Emilia Romagna 30/07/2013 n. 15, non direttamente connessi al ripristino funzionale di singoli alloggi e secondo le misure fissate determinate dalla Conferenza degli Enti con delibera nr. 53 del 12/11/2013. Le competenze tecniche per prestazioni e direzione lavori al 31/12/2017 e per competenze tecniche maturate sugli interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione sono pari a Euro 161.396.

I costi della produzione nel 2017 ammontano ad Euro 7.535.136, a fronte di un costo del 2016 di Euro 7.295.148. L'incremento dei costi della produzione è imputabile ai maggiori costi di gestione dovuto ai maggiori accantonamenti per risorse da destinare alla manutenzione del patrimonio E.R.P. e da impiegare negli esercizi futuri sulla base dei programmi manutentivi concordati con i Comuni proprietari del patrimonio E.R.P.

Le spese generali sono pari a Euro 479.384 e hanno subito un incremento di Euro 15.410 per effetto di maggiori spese derivanti da assistenza legale per contenziosi in materia di diritto del lavoro.

Nel corso del 2017 sono state sostenute spese per Euro 45.608 per l'acquisizione del servizio di supporto alla Presidenza e al Consiglio di Amministrazione per la direzione operativa dell'azienda.

Inoltre sono state sostenute spese per Euro 75.325 per l'attività di consulenza e assistenza inerente la predisposizione dei documenti inerenti la gara di affidamento dell'appalto dei lavori di manutenzione e riqualificazione e dei servizi volti al mantenimento del patrimonio immobiliare gestito da Acer. L'importo inoltre è relativo ai costi sostenuti per il patrocinio legale relativo alla

difesa in giudizio per i ricorsi promossi nel corso del 2017 da parte di operatori economici partecipanti alla gara.

Le spese per la manutenzione degli stabili ERP in gestione, al netto dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex Art. 36 L.R. 24/2011, sono state complessivamente pari ad Euro 3.419.964, articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.043.556 riferite al canone annuo di pronto intervento per manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;
- Euro 2.108.234 riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria e per il ripristino degli alloggi Erp;
- Euro 169.405 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- Euro 44.409 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;
- Euro 23.272 riferiti ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;
- Euro 20.348 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- Euro 4.581 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 27 unità abitativa al 31/12/2017;
- Altri costi per manutenzione per Euro 6.159 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Nel corso dell'anno sono stati inoltre utilizzati fondi residui da anni precedenti per Euro 553.861 per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a Euro 40,09 a fronte di una previsione di Euro 41,26 e sensibilmente inferiore al massimale di Euro 47 fissato dalla Regione Emilia Romagna.

Il costo complessivo del personale pari a Euro 1.893.198 risulta incrementato di Euro 46.408 rispetto al 31/12/2016 e comprende il costo complessivo a titolo di stipendi, salario accessorio e oneri riflessi dell'organico risultante al 31/12/2017.

La variazione del Costo del personale rispetto all'esercizio risulta commentata nella Nota integrativa.

A fronte della voce di costo imputata a conto economico per spesa del personale si rileva un ricavo pari ad Euro 75.913 relativo al rimborso di un'unità di personale in comando presso il Comune di

Ravenna e per permessi retribuiti concessi a fronte di cariche elettorali esercitate ai sensi dell'Art. 79 del D.Lgs. 267/2000.

In complesso la gestione finanziaria, quale differenza fra proventi ed oneri finanziari, ha registrato un effetto netto negativo a conto economico di € 80.928, evidenziando un incremento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 13.957 ed effetto della maggior incidenza degli oneri finanziari derivanti dai piani di ammortamento in essere per i mutui finanziari in corso di rimborso.

ATTIVITA' GESTIONALE

Si riporta nella tabella seguente il conteggio del patrimonio gestito al 31/12/2017 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLOGGI

COMUNI	N. ALLOGGI PROPR. COMUNI	PROPR. ACER	TOTALE
ALFONSINE	130		130
BAGNACAVALLLO	214	6	220
BAGNARA di ROMAGNA	17		17
BRISIGHELLA e OO.PP.	123		123
CASOLA VALSENIO	64		64
CASTELBOLOGNESE	65		65
CERVIA	166*		166*
CONSELICE	63		63
COTIGNOLA	105		105
FAENZA	837	10	847
ASP DELLA ROMAGNA FAENTINA	42		42
FUSIGNANO	115		115
LUGO	355		355
MASSA LOMBARDA	104		104
RAVENNA	2171	75	2246
RIOLO TERME	28		28
RUSSI e OO.PP. di RUSSI	80		80
S. AGATA sul SANTERNO			0
SOLAROLO	48		48
<i>*di cui 4 alloggi "fittizi" per suddivisione in seguito a coabitazione di 2 nuclei.</i>			
TOTALE DICEMBRE 2017	4727	91	<u>4818</u>

UNITA' ABITATIVE DI PROPRIETA' DI ACER

Si riporta di seguito l'elenco delle unità abitative di proprietà Acer:

COMUNE DI RAVENNA

-4 ALLOGGI: VIA DELLE INDUSTRIE RAVENNA

-5 ALLOGGI: SAVARNA

-7 ALLOGGI: FILETTO

- 9 ALLOGGI (LOCAZIONE PERMANENTE): VIA PERILLI

- 1 ALLOGGIO IN LOCAZIONE: VIA AMENDOLA MEZZANO 1S

- 1 ALLOGGIO IN LOCAZIONE: VIA CAORLE RAVENNA 1N

- 48 ALLOGGI: VIA PATUELLI (DA TRASFERIRE)

TOT. 75

COMUNE DI FAENZA

- 8 ALLOGGI VICOLO BERTOLAZZI CASETTA 400 LOCAZIONE PERMANENTE

- 2 ALLOGGI VIA ROMAGNOLI

TOT.10

COMUNE DI BAGNACAVALLLO

- 6 ALLOGGI (LOCAZIONE PERMANENTE): VIA DELLA LIBERAZIONE 6

TOT.6

ANALISI COMPOSIZIONE FABBRICATI – CONDOMINI – GESTIONE INTERNA

Si riporta di seguito il riepilogo dei fabbricati gestiti da Acer e la relativa composizione:

- Fabbricati totalmente di proprietà pubblica: 296
- Fabbricati a proprietà mista: 303
- TOTALE FABBRICATI: 296+303=599

Fabbricati amministrati da esterno in condominio: 184

(sono 171 condomini costituiti, chiaramente alcuni sono multi-fabbricato)

Fabbricati gestiti da ACER per i quali è stata effettuata rendicontazione nel 2017 relativa al 2016:
288

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2017 relativa al 2016: 127 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: 184+288+127=599

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2017 = 4.370

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2016 = 4.420

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2015 = 4.415

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2014 = 4.411

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2013 = 4.381

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2017

Nell'anno 2015 è andato a regime il nuovo sistema di calcolo dell'ISEE, definito dal D.P.C.M. n. 159/2013, tendente a rendere più corretta la misurazione della condizione economica delle famiglie. La regione Emilia Romagna ha avviato un lavoro di aggiornamento della metodologia di elaborazione con un apposito gruppo a cui ha partecipato anche Acer Ravenna. Il percorso di studio sul nuovo sistema di determinazione dei canoni di permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ha portato alla predisposizione e successiva approvazione della Delibera di Giunta Regionale nr. 894/2016 avente ad oggetto "Determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e delle modalità di calcolo e l'applicazione dei canoni" con lo scopo di realizzare i seguenti principi cardine:

- - Assicurare un sistema omogeneo e trasparente in tutto il territorio regionale;
- - Costruire un meccanismo di calcolo caratterizzato da una forte componente di oggettività, con un canone più legato alle caratteristiche dell'alloggio;
- - Creare le condizioni per un'equa rotazione degli alloggi, per garantire il diritto alla casa ai nuclei più in difficoltà.

In base alla successiva DGR 2228/2016, la DGR 884/2016 è stata parzialmente applicata nei primi nove mesi dell'anno 2017.

Dal 1 ottobre 2017, la nuova metodologia di calcolo dei canoni, con le modifiche introdotte anche dalla DGR 739/2017, è entrata completamente a regime.

La nuova normativa prevede che per l'applicazione dei nuovi canoni il calcolo avvenga, in base all'ISEE aggiornato, con decorrenza al 1^o ottobre di ciascun anno.

Per effetto di queste novità, la collocazione in fasce riportata nella tabella seguente presenta notevoli differenze rispetto agli anni precedenti, in parte certamente dovuti ai nuovi limiti e alla nuova normativa, ma in parte dovuti al fatto che con la decorrenza al 1^o ottobre, la situazione a fine

anno non è una situazione stabile e regolare come negli anni precedenti ma una situazione che presenta ancora parecchi casi da regolarizzare, in particolare in riferimento ai redditi non documentati ed ai vari “assestamenti” dei nuclei che avvengono in corso d’anno, oltre al turnover degli utenti (in questo caso appena all’inizio, con ancora 9 mesi “davanti”) che porta, come noto, ad una fisiologica diminuzione del canone medio annuo, poiché i nuovi ingressi sono nella quasi totalità assegnatari con redditi che li posizionano nella fascia 1 di protezione.

Collocazione utenti in fasce al 31/12 :

	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2017	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2016	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2015	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2014	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2013	%
AREA PROTEZIONE	2451	56,09%	2763	62,51%	2651	60,05%	2659	60,28%	2638	60,21%
AREA ACCESSO	1443	33,02%	1357	30,70%	1416	32,07%	1422	32,24%	1381	31,52%
AREA PERMANENZA	303	6,93%	281	6,36%	316	7,16%	296	6,71%	330	7,53%
AREA DECADENZA	124	2,84%	19	0,43%	32	0,72%	34	0,77%	32	0,73%
NON DOCUMENTATI	49	1,12%								
TOTALE	4.370	100%	4.420	100%	4.415	100%	4.411	100%	4.381	100%

Per quanto riguarda il canone medio di locazione, per fascia e complessivo, è chiaro che risente sensibilmente delle novità introdotte illustrate in precedenza. Nello specifico, per l’anno 2017, per meglio analizzare l’evoluzione dei canoni, prima nei nove mesi fino al 30/09 (situazione “ibrida” con nuovi ISEE e fasce e vecchia metodologia di calcolo) poi nei successivi tre mesi (nuova normativa a regime), viene nel seguito riportata una tabella con la doppia situazione al 30/09 ed al 31/12 dell’anno 2017, confrontata con i due anni precedenti (vecchio ISE, vecchia normativa, oltretutto con “congelamento” nel 2016 che ha portato ad un calo molto sensibile del canone, come illustrato nel dettaglio nel bilancio dell’esercizio scorso)

	<i>Canone di locazione medio al 31/12/2017</i>	<i>Canone di locazione medio al 30/09/2017</i>	<i>Canone di locazione medio al 31/12/2016</i>	<i>Canone di locazione medio al 31/12/2015</i>
Area Protezione	71,4	66,2	65,2	67,4
Area Accesso	180,1	173,3	174,9	176,1
Area Permanenza	318,3	316,1	312,4	317,2
Area Decadenza	370,3	367,1	416,0	370,6
TOTALE	134,6	120,4	116,2	122,2

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2017 - 2016 – 2015

ANNO 2017	EMESSO AL 31/12/2017	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2017	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI (1 5 Q Q1)	6.530.111,71	495.120,46	7,58%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	3.023.166,24	353.325,24	11,69%
TOTALE	9.553.277,95	848.445,70	8,88%

ANNO 2016	EMESSO AL 31/12/2016	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2016	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI (1 5 Q Q1)	6.169.347,34	399.320,44	6,47%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	2.851.968,92	338.155,14	11,86%
TOTALE	9.021.316,26	737.475,58	8,17%

ANNO 2015	EMESSO AL 31/12/2015	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2015	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI (1 5 Q Q1)	6.508.398,61	482.933,29	7,42%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	3.049.548,89	343.586,46	11,27%
TOTALE	9.557.947,50	826.519,75	8,65%

La morosità dei canoni ERP presenta un aumento in termini percentuali ed in valore assoluto. Questo incremento può essere legato all'applicazione dei nuovi canoni di locazione come sopra meglio descritto

Si riporta di seguito la morosità maturata nell'anno 2017 relativa alle unità non residenziali

ANNO 2017	EMESSO AL 31/12/2017	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2017	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDIZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS	334.920,53	17.817,83	5,32%

ANNO 2016	EMESSO AL 31/12/2016	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2016	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI EXTRA ERP ed ERS	333.401,24	17.946,45	5,38%
(negozi garage autorimesse antenne ecc)			

GESTIONE POSIZIONI UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI

La gestione degli utenti morosi viene seguita internamente ormai per tutte le posizioni coinvolte, mediante la procedura prevista dalla L.R.24/01 art.30. Anche per l'anno 2017, come per il 2016 e 2015 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni, al fine di non gravare con il costo di spese legali utenti già in difficoltà con il pagamento dei canoni.

Al 31/12/2014 – totale posizioni seguite da legali esterni = 176

Al 31/12/2015 – totale posizioni seguite da legali esterni = 20

Al 31/12/2016 - totale posizioni seguite da legali esterni = 14

Al 31/12/2017 - totale posizioni seguite da legali esterni = 7

PIANI DI RIENTRO

I Piani di rientro vengono concordati presso i vari Uffici Casa dagli operatori sul territorio (Ravenna, Faenza, Unione comuni lughese, Russi e Cervia)

COMUNE	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2017)	PREAVVISI DI DECADENZA	REVOCHE PREAVVISI DI DECADENZA	DICHIARAZIONI DI DECADENZA	SOSPENSIONI DECADENZA	RIATTIVAZIONE DECADENZA	REVOCHE DECADENZA	TOTALI atti al 31/12/2017
ALFONSINE	8	10		2				12
BAGNACAVALLO	20	13		8	3			24
BAGNARA DI ROM.	2	0		0				0
BRISIGHELLA	7	1						1
CASOLA VALSENIO	2							0
CASTEL BOLOGNESE	5	5		4				9
CERVIA	14	1	1	2	1			5
CONSELICE	10	6	1	2				9
COTIGNOLA	12	9		4	1	1		15
FAENZA	77	60	17	41	2		5	125
FUSIGNANO	14	13		3	2			18
LUGO	21	28		11				39
MASSALOMBARDA	6	3		1				4
RAVENNA	238	180	61	49	32	9	21	352
RIOLO TERME	1			1				1
RUSSI	13	4		3	1			8
SOLAROLO	0	2						2
TOTALE	450	335	80	131	42	10	26	624

Tutti gli operatori, aggiornano sul data base interno le condizioni dei piani di rientro che vanno a pattuire con l'utente e mensilmente a livello centrale, l'ufficio Morosità estrae con una query, tutti i piani di rientro e ne verifica mensilmente per tutti il rispetto dando riscontro ai colleghi interessati per le azioni conseguenti.

L'esecuzione degli sfratti ha riportato nello scorso triennio il seguente andamento:

Anno 2015 eseguiti 27 + 2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2016 eseguiti 21 + 13 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2017 eseguiti 30 + 9 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

SFRATTI ESEGUITI ANNO 2017

COMUNE	NUMERO SFRATTI	MOTIVAZIONE
COMUNE DI RAVENNA	14 SFRATTI ESEGUITI	13 SFRATTI PER MOROSITA' 1 SFRATTO DI OCCUPANTI SENZA TITOLO
COMUNE DI FAENZA	9 SFRATTI ESEGUITI	8 SFRATTI PER MOROSITA' 1 SFRATTO DI OCCUPANTI SENZA TITOLO
COMUNI LUGHESE	5 SFRATTI ESEGUITI	4 SFRATTI PER MOROSITA' 1 VIOLAZ REGOLAMENTO (di cui 3 LUGO 1 BAGNACAVALLLO 1 FUSIGNANO)
COMUNE DI CASTELBOLOGNESE	2 SFRATTI ESEGUITI	2 SFRATTI PER MOROSITA'
TOTALE	30 SFRATTI ESEGUITI	

RICONSEGNE DI ALLOGGI IN PROSSIMITA' DELLA DATA DI ESECUZIONE

COMUNE DI RAVENNA	4 RICONSEGNE	4 procedure PER MOROSITA'
COMUNE DI FAENZA	2 RICONSEGNE	1 procedura PER MOROSITA' 1 procedura OCCUP SENZA TIT

COMUNE LUGO COMUNE BAGNACAVALLO	1 RICONSEGNA 1 RICONSEGNA	1 procedura PER MOROSITA' 1 procedura OCCUP SENZA TITOLO
COMUNE CASOLA VALSENIO	1 RICONSEGNA	1 procedura PER MOROSITA'
TOTALE	9 RICONSEGNE	

ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE

Nell'anno 2017 le attività tecniche e manutentive sono state svolte dal Servizio Manutenzione, dal Servizio Lavori e Attuazione Piano triennale e dal Servizio Energia di ACER mediante la gestione del contratto di Global Service e lo svolgimento di attività tecniche di progettazione, direzione lavori e appalto lavori, per quanto inerente le specifiche convenzioni tecniche sottoscritte con gli enti Committenti.

Attività Manutentive

Le attività di questo ambito sono riepilogabili in funzione della natura di provenienza del corrispettivo economico ed in dettaglio:

- a) **Interventi a canone**, ovvero retribuiti tramite prelievo dalle entrate derivanti dalla riscossione dei canoni sulla base di un importo fisso annuo ad alloggio derivante dalla gara di appalto del Global Service. Rientrano in questo ambito sostanzialmente gli interventi eseguiti su chiamata per manutenzioni ordinarie e straordinarie agli alloggi, tale tipologia di interventi nel 2017 ammonta complessivamente a **n. 4038**;
- b) **Servizi a misura**, eseguiti tramite l'impresa del Global Service, su richiesta con addebito all'utenza. Rientrano in questa tipologia la manutenzione del verde condominiale, la manutenzione degli ascensori, gli spurghi, letture contacalorie e quant'altro esplicitato nel Regolamento. Tale tipologia nel 2017 ammonta complessivamente a interventi **n. 2312**;
- c) **Interventi manutentivi extra canone**, ovvero tutte le necessità manutentive imponderabili che si sono manifestate durante l'anno, ad esempio il rifacimento di una fogna, di un tetto e non comprese nel canone forfettario per complessivi **n. 1401**;

L'attività di ripristino degli alloggi, dopo il rilascio da parte del precedente utente, riveste grande importanza nella gestione del patrimonio e nell'interesse della collettività. La tempestività nello svolgimento di tale servizio consente di rendere disponibile nel più breve tempo possibile un alloggio per il suo riutilizzo da parte del nuovo utente. Nell'anno **2017** sono stati chiusi e contabilizzati **n. 245** ripristini alloggi di diversa natura dalla semplice manutenzione ordinaria (es. imbiancatura) a manutenzioni straordinarie (es. rifacimenti di parti edili od impianti).

La remunerazione di tali attività è coperta dal monte dei canoni riscossi depurato dal totale dovuto per gli interventi di cui al p.to A e delle spese generali di gestione.

Di seguito si riepilogano il numero degli interventi di ripristino chiusi e contabilizzati nell'anno 2017 e il loro valore imponibile

	Comuni	N. Ripr.	Importi ripristino alloggi sfitti CONSUNTIVO iva compresa
1	ALFONSINE	4	19.786,24
2	BAGNACAVALLLO	11	61.541,062
3	BAGNARA DI ROMAGNA	1	929,07
4	BRISIGHELLA	8	36.531,93
5	CASOLA VALSENIO	3	8.754,99
6	CASTELBOLOGNESE	6	24.267,95
7	CERVIA	2	15.186,27
8	CONSELICE	4	9.935,01
9	COTIGNOLA	5	12.994,22
10	FAENZA	60	291.573,06
11	FUSIGNANO	7	40.008,23
12	LUGO	15	45.004,53
13	MASSA LOMBARDA	7	28.526,92
14	RAVENNA	99	612.254,43
15	RIOLO TERME	2	6.132,23
16	RUSSI	7	22.766,79
17	SOLAROLO	3	8.441,51
		245	1.244.634,44

- d) Ulteriori interventi extra canone finalizzati alla manutenzione straordinaria e riqualificazione degli immobili. Di seguito si riportano i gli interventi eseguiti nel 2017 che **rivestono particolare rilevanza**. Tale tipologia di interventi trova copertura dal monte dei canoni riscossi depurato del dovuto per gli interventi di cui al p.to A, p.to C e delle spese generali di gestione

Tipologia e Ubicazione		alloggi
Faenza –Rinnovo CPI Fabbr. Vari	€24.280	91
Faenza Via Laderchi / Micheline - Ripasso tetto e impermeabilizzazione	€82.994	24
Faenza Via Marescalchi 14- Ripasso tetto e impermeabilizzazione	€39.394	9
Faenza Via Garibaldi 79 – Sostituzione persiane	€21.375	13
Granarolo Faentino Via Pritelli/Scariolanti/Braccianti 3- Cappotto facciate	€60.970	23
Massalombarda Via Garibaldi 26-28 -Pavimentazione corte e recinzione	€35.949	10
Ravenna Via Dorese 75- Installazione contacalorie	€59.860	56
Castel Bolognese Via Giovanni XXIII 378- Installazione contacalorie	€16.309	10
Cotignola P.zza Alberico il Grande- Sostituzione infissi 3 alloggi	€19.815	3
Ravenna Via Eraclea 27/39- Completamento impermeabilizzazione copertura	€38.658	82
Faenza Via Martiri Ungheresi 1-3- Ripasso tetto e impermeabilizzazione	€46.377	12

La spesa complessiva per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria effettuata nel corso del 2017 è stata pari a € 3.875.056, al lordo dell'utilizzo dei fondi residui derivanti da anni precedenti e risulta così articolata:

- Interventi manutenzione a canone € 1.043.556;

- Interventi di manutenzione straordinaria € 2.662.095, di cui utilizzi fondi anni precedenti per € 553.861;
- Interventi di manutenzione sugli edifici condominiali € 169.405;

Attività tecniche

Nell'anno 2017 le attività tecniche svolte dal Servizio Lavori e Attuazione Piano triennale e dal Servizio Energia di ACER hanno riguardato prevalentemente attività tecniche di progettazione, direzione lavori e appalto, derivanti da specifiche convenzioni tecniche sottoscritte con gli enti Committenti (comuni ed Asp Ravenna).

Le attività tecniche riferite alla progettazione e l'esecuzione dei lavori pubblici, compresa l'attività di stazione appaltante, la direzione dei lavori e il collaudo delle opere progettate e realizzate, trovano remunerazione, per l'anno 2017, in:

- risorse rese disponibili dagli enti committenti in base a specifiche convenzioni;

Rimangono in essere le forme di remunerazione cui ACER ha avuto accesso secondo quanto indicato nella Delibera ARG/elt n. 74/08 del Gestore dei Servizi Energetici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile ("Scambio sul Posto"), relativi ai seguenti impianti fotovoltaici:

num.	CONVENZIONE GSE	Riferimento
1	SSP00507482	PATUELLI 18
2	SSP00507486	PATUELLI 20
3	SSP00580728	FVT_2_AGOSTO
4	SSP00506325	BUTRINTO_8
5	SSP00507479	PATUELLI 14
6	SSP00502874	PATUELLI 12
7	SSP00506324	GAMBERINI_15
8	SSP00414397	PDM_EDA (VIA CERONI)

Di seguito sono riportate le attività tecniche in corso di esecuzione o completate nel 2017:

N. progressivo	Committente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/risorse	Stato dell'opera al 31.12.2017
	Comune di Ravenna località Filetto	Recupero e completamento intervento autocostruzione di 14 alloggi oltre unità immobiliare ad uso pubblico	Convenzione per gestione tecnica intervento	Completamento dei lavori in appalto Collaudo tecnico-amministrativo Affidamento opere a verde in economia
	Comune di Faenza Via Ponte Romano 28	Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per 6 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)	Completamento dei lavori di 1°Stralcio, CRE e chiusura contabile Progetto definitivo ed esecutivo 2° stralcio Collaborazione al Bando di gara
	Comune di Ravenna Via Caorle n.14	Recupero edilizio e riqualificazione per 6 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)	Completamento dei lavori di 1°Stralcio, CRE e chiusura contabile Progetto definitivo ed esecutivo 2° stralcio
	Comune di Alfonsine Via Tranvia 4-6	Recupero edilizio e riqualificazione per 9 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)	Consegna dei lavori sotto riserve. Annullamento aggiudicazione
	Comune di Ravenna Via Sant'Alberto 57-59-61-63	Manutenzione straordinaria di due fabbricati per 48 alloggi	Finanz. D.GR.501/2003	Esecuzione e completamento dei lavori in appalto, CRE e chiusura contabile

	Comune di Lugo Via Toscana 2-4-6	Manutenzione Straordinaria ai fini del miglioramento energetico e abbattimento delle barriere architettoniche di n. 12 alloggi	contributi PIANO CASA lettera b	Progetto di fattibilità, progetto esecutivo Consegna dei lavori ed esecuzione
	A.s.p. della Romagna Faentina	Progettazione definitiva-esecutiva riqualificazione "Bennoli" Solarolo	Convenzione in attuazione protocollo intesa tra ACER e ASP	Consegnato e approvato

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2017 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

Comune	N. attestati emessi
Alfonsine	2
Bagnacavallo	10
Bagnara	0
Brisighella	4
Casola Valsenio	2
Castel Bolognese	5
Cervia	4
Conselice	3
Cotignola	2
Faenza	34
Fusignano	6
Lugo	14
Massa Lombarda	6
Ravenna	120
Riolo terme	2
Russi	4
Solarolo	1
Totale 2017	219

Il sistema regionale di certificazione energetica ha subito importanti modifiche a seguito della emissione della delibera di Giunta regionale n. 1275 del 7 settembre 2015 **Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici (certificazione energetica)**, entrata in vigore il 1° ottobre 2015 e alle successive novità introdotte dalla delibera di Giunta regionale n. 1715 del 24 ottobre 2016 **Modifiche all’Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici” di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015**, ricordando tra le più importanti: l’introduzione delle 10 classi “scorrevoli” di classificazione della prestazione energetica degli edifici e l’introduzione di un corrispettivo di **€15,00 (quindici/00)** quale contributo richiesto ai soggetti certificatori in occasione dell’emissione di ogni Attestato di Prestazione Energetica (a partire da aprile 2016) e che pertanto dovranno essere rimborsati da parte dei comuni, secondo quanto indicato nella tabella seguente:

	<i>numero APE al 31/12/2017</i>	<i>Importo per Comune</i>
ALFONSINE	2	€ 30,00
BAGNACAVALLLO	10	€ 150,00
BAGNARA DI ROMAGNA	0	€ 0,00
BRISIGHELLA	4	€ 60,00
CASOLA VALSENIO	2	€ 30,00
CASTELBOLOGNESE	6	€ 90,00
CERVIA	5	€ 75,00
CONSELICE	3	€ 45,00
COTIGNOLA	2	€ 30,00
FAENZA	34	€ 510,00
FUSIGNANO	6	€ 90,00
LUGO	14	€ 210,00
MASSA LOMBARDA	6	€ 90,00
RAVENNA	121	€ 1.815,00
RIOLO TERME	2	€ 30,00
RUSSI	4	€ 60,00
SOLAROLO	1	€ 15,00
Totale	222	€ 3.330,00

Si evidenzia che il per il Comune di Ravenna è stato necessario annullare e successivamente rimettere un certificato a seguito di dato catastale errato.

Sono state completate le tabelle per la ripartizione dei consumi involontari degli impianti centralizzati gestiti e la cui rendicontazione è in capo ad ACER, come da tabella riepilogativa:

	Immob	Nome via	Localita`	Numero Alloggi	Produzione H2O calda centralizzata	Note
1	10140216	VIA DORESE 75	RAVENNA	56	SI	
2	10140311	VIA MARZABOTTO 5	RAVENNA	21	NO	

3	10140312	VIA MARZABOTTO 7	RAVENNA	21	NO	
4	10140313	VIA MARZABOTTO 9	RAVENNA	21	NO	
5	10140314	VIA GATTA 11-13	RAVENNA	12	NO	
6	10140316	VIA GATTA 25-C 25-D	RAVENNA	14	SI	UNICA C.T.
7	10140317	VIA GATTA 25-E	RAVENNA	8	SI	
8	10140334	VIA V. RANDI N. 62	RAVENNA	13	NO	UNICA C.T.
9	10140335	VIA V. RANDI N. 64	RAVENNA	12	NO	
10	10140336	VIA V. RANDI N. 66	RAVENNA	13	NO	
11	10140354	VIA SUZZI 22	RAVENNA	21	SI	
12	1014035501	VIALE RANDI 82	RAVENNA	12	SI	
13	1014035502	VIALE RANDI 84	RAVENNA	10	SI	
14	1014035503	VIALE RANDI 86	RAVENNA	12	SI	
15	1014053401	VIA GRADO 13	RAVENNA	7	SI	
16	1014053402	VIA GRADO 15	RAVENNA	8	SI	
17	1014053403	VIA GRADO 17	RAVENNA	5	SI	
18	1014053404	VIA GRADO 19	RAVENNA	7	SI	
19	10140557	VIA GRADO 80-82	RAVENNA	44	NO	UNICA C.T.
20	10140560	VIA GRADO 49-51	RAVENNA	40	NO	
21	10140564	VIA GULLI 253-255-257-259	RAVENNA	24	NO	
22	10140565	VIA GULLI 261	RAVENNA	21	NO	
23	10140566	VIA GULLI 263	RAVENNA	21	NO	
24	10140567	VIA GULLI 265	RAVENNA	21	NO	
25	10140568	VIA GULLI 267	RAVENNA	21	NO	
26	10140570	VIA GULLI 273-275-277-279	RAVENNA	24	NO	
27	10140571	VIA ERACLEA 27-29-31	RAVENNA	35	SI	UNICA C.T.
28	10140572	VIA ERACLEA 33-35-37-39	RAVENNA	41	SI	
29	10140582	VIA T. GULLI N. 245/A	RAVENNA	16		UNICA C.T.
30	10140585	VIA T. GULLI N. 245/B	RAVENNA	16		
31	10140590	VIA T. GULLI NN. 247/A ,247/B	RAVENNA	24		
32	10140591	VIA T. GULLI NN. 249/A, 249/B	RAVENNA	24		
33	10140592	VIA T. GULLI N. 251/A	RAVENNA	16		
34	10140596	VIA T. GULLI N. 251/B	RAVENNA	16		
35	101405A9	VIA DOSSETTI GIUSEPPE 40 (VIA ALBONA)	RAVENNA	14		
36	101405B2	VIA MASSAROLI 4	RAVENNA	20		
37	101405B3	VIA ZARA 14	RAVENNA	3	SI	
38	10140621	VIA PATUELLI 10/12/14/16	RAVENNA	12	SI	UNICA C.T.
38- 1	10140621	VIA PATUELLI 14/16	RAVENNA	12	SI	
39	10140622	VIA PATUELLI 18-22	RAVENNA	24	SI	
40	10140629	VIA GAMBERINI 15	RAVENNA	9	SI	
41	10140630	VIA BUTRINTO 8	RAVENNA	9	SI	
42	10141212	VIA A. CASADEI NN. 2-4	S.ZACCARIA	15	NO	
43	10160104	VIA TRIESTE N. 3	RUSSI	10 + 1	SI	
44	20010127	VIA TRANVIA 4-6-8-10	ALFONSINE	22	SI	
45	20010201	VIA BORSE 69	ALFONSINE	9		
46	20020120	VIA DELLA LIBERAZIONE	BAGNACAVALLLO	12		
47	20090159	VIA 2 AGOSTO 7	COTIGNOLA	16		

48	20090160	CORSO SFORZA 48	COTIGNOLA	8		Boyer singoli
49	20110110	VIA LACCHINI 7	FUSIGNANO	12	SI	(8/12 alloggi ACER)
50	20120207	VIA UMBRIA 3-A 3-B	LUGO	9		UNICA C.T.
51	20120208	VIA TOSCANA 2-6 (EX 6-A 6-B)	LUGO	12		
52	20120404	VIA DON ANGELO CERONI 1 - 7	LUGO	11		
53	20120610	VIA PUSKIN,1	VOLTANA	8	SI	
54	20121010	VIA FIUMAZZO 345	BERLICETTO	8	SI	
55	30040602	PIAZZA TURATI 11	FOGNANO	4	SI	Con impianto solare
56	30040619	VIA EMILIANI 83-83/A	FOGNANO	5		
57	30050116	VIA ROMA N.19	CASOLA VALSENIO	7	SI	
58	30060105	VIA MATTEOTTI 18	CASTELBOLOGNESE	4		
59	30060139	VIA GIOVANNI XXIII N.351	CASTELBOLOGNESE	8	SI	
60	30060140	VIA GIOVANNI XXIII N.378	CASTELBOLOGNESE	10	SI	
61	30100338	VIA FORNARINA 10-12-14	FAENZA	42	SI	
62	30100116	VIA RICCIONE 1-3 E CESENA 4	FAENZA	21		
63	30100117	VIA RICCIONE 5-7-9	FAENZA	22		
64	30100118	VIA BERTOLANI 2-4-6-8	FAENZA	28	SI	
65	30100232	VIA PONTE ROMANO 21	FAENZA	18	SI	UNICA C.T.
66	30100233	VIA PONTE ROMANO 20	FAENZA	9	SI	
67	30100506	VIA PRITELLI 12 SCAR 2 BRAC 3	GRANAROLO	23	SI	
68	30150115	VIALE ORIANI 2C	RIOLO TERME	6	SI	
69	30150128	VIA GRAMSCI 6 (EX 14)	RIOLO TERME	10		
70	30050124	VIA SORGENTE 21	CASOLA VALSENIO	3	SI	
71	30058803	VIA DON MILANI N.12	CASOLA VALSENIO	4	NO	
72	30050117	VIA DON MILANI 16-18	CASOLA VALSENIO	8	NO	
73	10140633	via PATUELLI 32-36	RAVENNA	19		
74	10140633	via PATUELLI 24-30	RAVENNA	19		

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è al 31/12/2017 composto da 39 unità di personale a tempo indeterminato e 2 unità a tempo determinato.

Le variazioni dell'organico rispetto al 31/12/2016 sono dovute all'assunzione di due unità di personale a tempo determinato, rispettivamente una nel Servizio Politiche Abitative nell'ambito dell'area di Ravenna per sostituzione di maternità con successivo spostamento della stessa presso la sede di Faenza in seguito alla costituzione dell'Ufficio Casa per l'Unione Romagna Faentina; l'altra

collocata inizialmente presso il Servizio Politiche Abitative area Faenza e in seguito trasferita nella sede di Lugo per sostituzione di maternità.

Inoltre nel corso dell'esercizio 2017 si è verificata la stabilizzazione, di una unità di personale assunta a tempo indeterminato part-time, a copertura della quota di riserva ai sensi dell'Art. 3 comma 1 della Legge 68/1999, nel Servizio Gestione Immobiliare.

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato in servizio al **31/12/2017** e suddivise per livello in base al CCNL Federcasa e per servizio di appartenenza.

AREA DI ATTIVITA'	Q1	Q2	A1	A3	B1	B2	B3	C2	C3	Totale
SERVIZIO MANUTENZIONE		1	1		3		1			6
SERVIZIO RIQUALIFICAZ. ENERG.		1					0,5			1,5
SERVIZIO LAVORI E ATTUAZ. PIANO TRIENNALE	1						0,5			1,5
SERVIZIO GESTIONE IMM.RE SERVIZIO POLITICHE ABITATIVE AREA RAVENNA-LUGO E FAENZA/SERVIZIO LEGALE		2	1	1	3	5	7	1	1	21
SERVIZIO SEGRETERIA E AFFARI GEN.LI/CED/GARE e CONTRATTI/ COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE		1		1		1	1			4
SERVIZIO RAGIONERIA/ CONTROLLO GESTIONE		1			1	2				4
SERVIZIO PATRIMONIO/GESTIONE RISORSE UMANE		1			1					2
Presso l'Amm.ne Com.le di Ravenna	1									1
TOTALE	2	7	2	2	8	8	10	1	1	41

La composizione del costo del personale al 31/12/2017 e il suo raffronto con l'anno precedente sono commentati nella Nota integrativa.

Gli obiettivi di produttività programmati per il 2017 e sulla base dei quali è stato quantificato, secondo quanto previsto dall'Accordo Sindacale siglato in data 11/08/2017, il 50% del salario accessorio pari a Euro 75.000 da distribuire ai dipendenti nell'esercizio successivo sono i seguenti:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
1	<i>ELABORAZIONE DI REPORT QUADRIMESTRALI SULL'ANDAMENTO DELLA MOROSITA' CORRENTE, ARTICOLATI PER CATEGORIA DI ASSEGNAZIONE (ERP, ERS E LOCAZIONI COMM.LI) E PER COMUNE DI RIFERIMENTO (SOLO ERP)</i>
2	<i>PROGETTO SPERIMENTALE PER LA RIMOZIONE DELLE AUTO ABBANDONATE DAGLI SPAZI COMUNI GESTITI DA ACER</i>
3	<i>REALIZZAZIONE DEL "FASCICOLO DEL FABBRICATO", RIFERITO AGLI IMMOBILI GESTITI DA AMM.TORI ESTERNI E COMPRENSIVO DI: AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, COMPOSIZIONE DEL CONDOMINIO E TABELLA MILLESIMALE, REGOLAMENTO CONDOMINIALE, CALENDRAIO E VERBALI DAL 2017, MOROSITA' DEGLI ASSEGNATARI ERP SEGNALATE DAGLI AMMINISTRATORI, INVESTIMENTI MANUTENTIVI PROGRAMMATI ED IN CORSO DI REALIZZAZIONE E CERTIFICATI DI CONFORMITA' DELLE PARTI COMUNI</i>
4	<i>REPORT DI SINTESI, ARTICOLATO PER COMUNE DI COMPETENZA, DELLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE (COMPRESIVE DEI RIPRISTINI) PROGRAMMATE, REALIZZATE ED IN CORSO DI REALIZZAZIONE ALLA DATA DEL 30/09/17, AL FINE DI INDIVIDUARE IL SALDO LAVORI ESEGUITI/DAESEGUIRE ALLA SCADENZA DELL'ATTUALE CONTRATTO DI GLOBAL SERVICE (31/12/17)</i>

Gli obiettivi elencati costituiscono obiettivi trasversali comuni a tutto il personale dell'azienda, coinvolto nella loro realizzazione.

Ai fini della distribuzione del restante 50% del salario accessorio pari a Euro 75.000 sono stati individuati i seguenti indicatori di redditività:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
1	<i>DIFFERENZA FRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE SULLA BASE DEI RISULTATI DEL BILANCIO 2017</i>
2	<i>INCIDENZA DEL COSTO DEL PERSONALE SUL COSTO DELLA PRODUZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO 2017</i>
3	<i>INCIDENZA SPESA ESERCIZIO 2017 PER MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE SU TOTALE RISORSE DISPONIBILI TRA CANONI ERP 2017 E DA RESIDUI DI ANNI PRECEDENTI</i>
4	<i>RIDUZIONE DELLA MOROSITA' CORRENTE TOTALE DELLE LOCAZIONI ERS E DELLA MOROSITA' CORRENTE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI NEL 2017</i>
5	<i>RICAVI DA COMPETENZE TECNICHE REALIZZATE NEL 2017</i>

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non sono intervenuti fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31/12/2017 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 110.119.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2017, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2017.

In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare l'utile di esercizio al fondo di riserva ordinaria per Euro 5.506 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 104.613.

Ravenna, 24 aprile 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Emanuela Giangrandi

ACER Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

Sede in Ravenna, Viale Farini n. 26

Codice fiscale e Partita IVA 00080700396

Ente Pubblico Economico iscritto c/o CCIAA di Ravenna al n° 00080700396 della sezione ordinaria, n° REA 164982

BILANCIO D'ESERCIZIO 2017**STATO PATRIMONIALE**

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) <i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	14.265	9.613
7) altre immobilizzazioni immateriali	692.942	720.421
<i>Totale B . I</i>	<i>707.207</i>	<i>730.034</i>
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.971.812	2.009.159
4) altri beni	1.046.753	1.112.941
<i>Totale B . II</i>	<i>3.018.564</i>	<i>3.122.100</i>
III <i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) partecipazioni in:		
d bis) altre imprese	2.463	2.463
<i>Totale B . III . 1</i>	<i>2.463</i>	<i>2.463</i>
2) crediti:		
d bis) verso altri:	764.579	904.423
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>764.579</i>	<i>904.423</i>
<i>Totale B . III</i>	<i>767.042</i>	<i>906.886</i>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	4.492.813	4.759.020
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
II) <i>Crediti</i>		
1) verso clienti	4.429.488	4.311.019
5) bis crediti tributari	58.906	42.819
5) ter imposte anticipate	92.507	107.488
⁵⁾ quater verso altri:	2.699.313	2.327.449
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	1.945.206	2.179.736
<i>Totale C . II</i>	<i>9.225.420</i>	<i>8.968.511</i>
IV) <i>Disponibilita' liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	1.399.582	854.494
3) denaro e valori in cassa	5.738	5.738
<i>Totale C . IV</i>	<i>1.405.320</i>	<i>860.232</i>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	10.630.740	9.828.743
D) RATEI E RISCONTI	309.504	319.076
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	15.433.057	14.906.839

PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
V) Riserve statutarie	2.203.949	2.106.839
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	110.119	97.110
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	2.543.988	2.433.869
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	29.020	45.756
2) per imposte, anche differite	0	0
4) altri	25.524	80.694
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	54.544	126.450
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	820.655	732.142
D) DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO:		
4) Debiti verso Banche	2.582.985	2.835.923
7) Debiti verso fornitori	2.450.365	1.375.491
12) Debiti tributari	90.367	41.088
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	58.765	55.829
14) Altri debiti	3.787.105	3.459.745
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	3.043.584	3.845.946
TOTALE DEBITI (D)	12.013.171	11.614.022
E) RATEI E RISCONTI	699	356
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	15.433.057	14.906.839

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2017	31/12/2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.224.960	6.861.906
5) altri ricavi e proventi	547.387	647.193
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	7.772.347	7.509.099
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	714	1.103
7) per servizi	4.724.605	4.811.653
8) per godimento beni di terzi	13.356	24.816
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.406.897	1.379.441
b) oneri sociali	378.732	366.286
c) trattamento di fine rapporto	106.069	100.564
e) altri costi	1.500	500
<i>Totale B . 9</i>	<i>1.893.198</i>	<i>1.846.791</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	37.467	39.970
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	204.137	199.680
c) altre svalutazioni delle immobilizz.	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilit� liquide	120.000	150.000
<i>Totale B . 10</i>	<i>361.604</i>	<i>389.650</i>
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12) accantonamenti per rischi	0	0
14) oneri diversi di gestione	541.659	221.135
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	7.535.136	7.295.148
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	237.211	213.951
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) altri proventi finanziari		
da altri	576	21.033
<i>Totale C . 16</i>	<i>576</i>	<i>21.033</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
verso altri	81.504	88.004
<i>Totale C . 17</i>	<i>81.504</i>	<i>88.004</i>
17 bis utili e perdite su cambi		
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17+ - 17bis)	-80.928	-66.971
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D)	156.283	146.980
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	46.164	49.870
21) UTILE DELL' ESERCIZIO	110.119	97.110

Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

(Importi in unità di euro)		
	31/12/2017	31/12/2016
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	110.119	97.110
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	241.603	239.650
Accantonamenti ai fondi netti	(71.906)	(8.676)
Accantonamenti TFR netti	88.513	55.785
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>258.210</i>	<i>286.759</i>
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	368.329	383.869
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(118.469)	493.139
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	(567.832)	744.298
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(171.829)	(346.321)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.074.874	(1.228.074)
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	379.917	(666.043)
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>596.661</i>	<i>(1.003.000)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	964.990	(619.131)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(100.601)	(13.680)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(14.640)	(13.441)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(51.724)	(300.282)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(166.965)	(327.403)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	(252.938)	383.516
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione patrimonio di dotazione		0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(252.938)	383.516
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	545.087	(563.018)
Disponibilità liquide iniziali	860.232	1.423.249
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>854.494</i>	<i>1.417.512</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>5.738</i>	<i>5.738</i>
Disponibilità liquide finali	1.405.320	860.232
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>1.399.582</i>	<i>854.494</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>5.738</i>	<i>5.738</i>
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	(1.975.691)	(1.029.158)
Posizione finanziaria netta a breve finale	(1.177.665)	(1.975.691)
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	798.026	(946.533)

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2017

Attività svolta

Le attività svolte dall'Ente sono:

- la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia residenziale Pubblica e di Edilizia sociale e dei compiti amministrativi connessi. Tale attività è regolata dalle Convenzioni per l'affidamento in Concessione all'Azienda Casa Emilia Romagna, siglate con i Comuni della Provincia di Ravenna e aventi decorrenza dall'01/01/2014 al 31/12/2022;
- Il contenuto delle attività e la loro modalità di attuazione ed esecuzione sono in gran parte definite dall'art. 41 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24 e specificate nei capitolati prestazionali elencati nelle Concessioni in essere con i comuni.
- la realizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, (in via residuale) con l'utilizzo dei finanziamenti della legge 457/78, DM 7/4/97, L.R. 34/96 , C.R.251/00 , C.R. 501/03, D.L. 159/2007 e dei fondi derivanti dalle vendite di alloggi effettuate secondo le leggi n. 513/77 e della Legge 560/93;
- la progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi, urbanistici e di interventi complessi;
- la gestione condominiale e altri servizi per gli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione.
- La gestione degli Uffici Casa, del Servizio di Mediazione sociale per i comuni aderenti tramite concessione;
- La gestione dell'attività di certificazione energetica per i comuni aderenti tramite concessione;

Il regime concessorio comporta la titolarità di Acer della totalità dei ricavi e dei costi inerenti la gestione del patrimonio immobiliare gestito.

Criteri di formazione del bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci delle società, per quanto compatibili con la natura giuridica dell'Ente e nel rispetto dei principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, ed elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, allo scopo di garantire, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda.

Il Bilancio chiuso al 31/12/2017, è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

La presente nota integrativa, che ha la funzione di fornire le informazioni integrative, esplicative e complementari sui dati presentati nel bilancio, è stata integrata dal seguente documento:

- prospetto dei movimenti della “gestione speciale” (allegato 1).

Il Rendiconto finanziario è redatto in base al dettato dell'articolo 2425-ter, il prospetto dei movimenti della “gestione speciale” consente di riscontrare la quadratura delle poste dell'attivo e del passivo di bilancio relativamente alla liquidità generata dalla vendita di alloggi ERP e ai debiti per finanziamenti ricevuti da enti pubblici.

Relativamente all'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione ed ai rapporti con parti correlate, si rinvia a quanto esposto nella “Relazione sulla gestione”.

Per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio, i valori delle voci di bilancio dell'esercizio in corso sono perfettamente comparabili con quelli delle voci del bilancio dell'esercizio precedente.

Ai fini comparativi alcuni importi relativi all'esercizio precedente sono stati opportunamente riclassificati.

Il presente bilancio d'esercizio è stato sottoposto a revisione contabile dalla società LaBase Revisioni S.r.l..

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2017 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c. così come modificati dal D.lgs. n. 139/2015.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2017 e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività.

Si precisa che nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c..

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di produzione o di acquisto da terzi, comprensivo degli oneri accessori. Tali costi sono stati assoggettati ad ammortamento in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto, in funzione del periodo di prevista utilità futura.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.

I costi di manutenzione aventi carattere incrementativo delle immobilizzazioni, perché hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o comunque hanno portato ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni, mediante l'utilizzo di aliquote ritenute rappresentative della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti. Tali aliquote sono successivamente dettagliate in sede di commento alle voci dello stato patrimoniale.

Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50%, poiché si ritiene che la quota così calcolata non si discosti significativamente da quella calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto per l'uso.

Le immobilizzazioni materiali relative ad immobili realizzati con contributo pubblico sono iscritte al netto dei relativi contributi, secondo il documento OIC n. 16. Laddove il costo della costruzione sia stato completamente finanziato dall'intervento pubblico, tale contabilizzazione non comporta l'iscrizione di ammortamenti nel conto economico.

Crediti e debiti

I crediti e debiti sono generalmente rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Tale criterio non viene applicato nei casi in cui:

- gli effetti sono irrilevanti: cioè quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, la differenza fra tasso nominale e tasso effettivo e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo;
- la scadenza dei crediti o dei debiti sia a breve termine (ossia inferiore ai 12 mesi);
- l'iscrizione in Bilancio è avvenuta in data anteriore al 01 gennaio 2016.

In questi casi, i debiti sono valutati al valore nominale e i crediti al presumibile valore di realizzo, rettificati dall'apposizione di un fondo svalutazione crediti, ove necessario.

Ratei e risconti

I ratei ed i risconti sono calcolati in base al principio di competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi di esercizio.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che hanno rettificato il valore dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa e probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio.

Lo stanziamento riflette la migliore stima possibile sulla base degli elementi conoscitivi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

E' determinato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti a fine periodo, in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, ed è esposto al netto delle anticipazioni erogate. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici. La quota maturata nell'esercizio è imputata al conto economico.

Riconoscimento dei ricavi

In merito al principio della competenza economica i costi ed i ricavi assumono rilevanza al momento del trasferimento o acquisizione del diritto di proprietà.

In particolare, i ricavi per servizi sono contabilizzati tenendo conto del momento in cui è avvenuta l'erogazione del servizio stesso.

Imposte

Le imposte sul reddito di competenza del periodo sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale e sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta ancora da assolvere, e sono esposte al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Le imposte differite e anticipate vengono contabilizzate in presenza di significativi importi che determinano rispettivamente dei differimenti o degli anticipi di imposizione rispetto a quanto dovuto in termini di imposte correnti sul risultato dell'esercizio.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.1) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2017, iscritte per un valore netto di Euro 707.207, hanno registrato un decremento lordo rispetto al saldo al 31 dicembre 2016 pari a € 22.827.

Gli incrementi dell'anno 2017 sono inerenti i costi sostenuti per l'acquisizione di nuovo software per la rilevazione delle presenze del personale e l'acquisizione di licenze software Windows. L'ammortamento di periodo di tali immobilizzazioni è pari ad Euro 9.988. L'aliquota ordinaria di ammortamento utilizzata per il software di proprietà è pari al 33%.

Le Altre Immobilizzazioni Immateriali sono relative ai costi dalla società Luma S.r.l., fusa per incorporazione in Acer, sostenuti per la realizzazione dell'intervento di recupero edilizio ed ampliamento di un fabbricato scolastico dismesso situato nel Comune di Lugo località Belricetto finalizzato alla realizzazione di nr. 8 alloggi da destinare alla locazione permanente. Tenuto conto che la proprietà del terreno e dell'opera conclusa, rimarrà al Comune di Lugo, il processo di ammortamento dell'intervento edilizio è stato programmato per un periodo pari alla durata trentennale della rispettiva concessione rilasciata dal Comune. L'ammortamento di periodo di tali immobilizzazioni è di € 27.479.

Di seguito è riportato apposito prospetto che indica per ciascuna voce il costo storico, gli ammortamenti precedenti, rivalutazioni e svalutazioni nonché i movimenti intercorsi nell'esercizio.

Descrizione	Valore al 31.12.2016			Variazioni 2017				Valore al 31.12.2017		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Decrementi	Amm. 2017	Svalutazioni / Rettifiche	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Concessioni, licenze, marchi e simili	353.086	343.473	9.613	14.640	0	9.988	0	367.726	353.461	14.265
Altre immobilizzazioni immateriali	824.431	104.010	720.421	0	0	27.479	0	824.431	131.489	692.942
Totale	1.177.517	447.483	730.034	14.640	0	37.467	0	1.192.157	484.950	707.207

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito è riportato l'apposito prospetto che indica per ciascuna voce il costo storico, gli ammortamenti precedenti, rivalutazioni e svalutazioni nonché i movimenti intercorsi nell'esercizio:

Descrizione	Valore al 31.12.2016			Variazioni 2017				Valore al 31.12.2017		
	Valore lordo al 31/12/2016	F.do amm.to al 31/12/2016	Valore netto al 31/12/2016	Aumenti 2017	Diminuzioni al 2017	Ammortamento 2017	Giroconto fondi ammortamento per alienazioni	Valore lordo al 31/12/2017	F.do amm.to al 31/12/2017	Valore netto al 31/12/2017
Terreni	71.371	0	71.371	0	0	0	0	71.371	0	71.371
Fabbricati	3.467.421	1.529.633	1.937.788	60.163	0	97.510	0	3.527.584	1.627.143	1.900.441
Macchine ordinarie per ufficio	34.903	34.903	0	0	0	0	0	34.903	34.903	0
Attrezzature industr.e comm. varie	20.116	14.303	5.813	0		1.494	0	20.116	15.797	4.319
Mobili e arredi	125.255	119.166	6.089	3.292		1.519	0	128.547	120.685	7.862
Attrezzat.eletttroniche d'ufficio	351.374	335.751	15.623	37.146	5.269	9.230	-5.269	383.251	339.712	43.539
Mezzi di locomozione	372	372	0		0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.680	802.264	1.085.416	0	0	94.384	0	1.887.680	896.648	991.032
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	5.958.492	2.836.392	3.122.100	100.601	5.269	204.137	-5.269	6.053.824	3.035.260	3.018.564

Terreni e Fabbricati: gli incrementi registrati nel corso dell'esercizio sono rappresentati dai lavori eseguiti per manutenzione straordinaria sugli immobili di proprietà quali box e negozi.

Attrezzature: rispetto all'esercizio precedente l'incremento è dovuto principalmente all'acquisizione del nuovo server e dei relativi costi di installazione

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

CATEGORIA	ALIQUOTA
Immobili	3%
Mobili e arredi	12%
Macchine per ufficio ordinarie	12%
Macchine per ufficio elettroniche ed apparecchiature informatiche	20%
Attrezzatura varia	15%

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotti del 50% per i beni acquisiti nell'esercizio. Le aliquote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Gli oneri di manutenzione e miglioramento, straordinari e non ricorrenti, vengono imputati ad incremento dei cespiti interessati nel solo caso in cui incrementino il valore degli stessi. Le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti ed ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

Nel dettaglio le variazioni che hanno interessato le immobilizzazioni finanziarie, in unità di euro, sono le seguenti:

Descrizione	Valore al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2017
Partecipazioni	2.463	0	0	2.463
Altre imprese	2.463	0	0	2.463
Crediti verso altri	904.423	0	139.844	764.579
Contratti diversi	2.376	0	0	2.376
Cessionari per rate riscatto	9.569	0	0	9.569
Comuni per rate mutui alloggi locazione permanente	334.597	0	67.746	266.851
Comune Ravenna rate mutuo Filetto e Intervento di riqualificazione energetica Kyoto	557.882	0	72.098	485.783
Totale	906.886	0	139.844	767.042

Le immobilizzazioni finanziarie classificate tra i "Crediti verso altri" riguardano:

- per l'importo di Euro 2.376 depositi cauzionali per contratti diversi;
- per l'importo di Euro 9.569 i crediti verso cessionari mutuatari di alloggi per la parte residua del debito. Come previsto dalla normativa, il ricavato delle quote di ammortamento deve essere oggetto di un piano di reinvestimento in interventi per attività di edilizia residenziale pubblica da sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti;
- per Euro 266.851 rappresenta il credito verso i Comuni relativo alle quote capitali pagate nel corso dell'esercizio alla Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di "Emergenza abitativa", alla banca BIIS di Roma per gli alloggi ERP di locazione permanente, realizzati nel Comune di Ravenna in Via Perilli e nel Comune di Bagnacavallo in Via della Liberazione e alla Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento dell'intervento di realizzazione di un sistema di integrazione del fabbisogno di acqua degli edifici siti in Via Patuelli a Ravenna;

d) per Euro 485.783 rappresenta il credito verso il Comune di Ravenna per le quote capitali da rimborsare alla Cassa di Risparmio di Ravenna e alla Cassa Depositi e Prestiti per i finanziamenti contratti al fine dell'esecuzione di due interventi realizzati per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale e Social Housing e per realizzazione di un sistema di integrazione del fabbisogno di acqua degli edifici siti in Via Patuelli a Ravenna;

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

Nel complesso la voce, articolata per macro-categorie, risulta così composta:

Descrizione	Crediti al 31/12/2017	Crediti al 31/12/2016	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	2.141.542	2.092.113	2.141.542	0	49.429
recuperi spese gestione stabili	1.705.185	1.387.356	1.705.185	0	317.829
per spese legali	517.008	497.073	517.008	0	19.935
altri crediti	234.391	510.968	234.391	0	-276.577
f.do svalutazione crediti	-771.418	-840.848	-771.418	0	69.430
verso clienti	554.223	593.354	554.223	0	-39.131
verso comuni	48.557	71.003	48.557	0	-22.446
Crediti verso utenti e clienti	4.429.488	4.311.019	4.429.488	0	118.469
Crediti tributari	58.906	42.819	58.906	0	16.087
Crediti per imposte anticipate	92.507	107.488	92.507	0	-14.981
Crediti per G.S.	1.945.206	2.179.736	1.945.206	0	-234.530
verso Stato ed altri enti	497.634	567.949	497.634	0	-70.315
verso condomini	353.713	367.422	353.713	0	-13.709
per anticipi effettuati	1.696.743	1.257.125	1.696.743	0	439.618
verso altri	151.223	134.953	151.223	0	16.270
Crediti verso altri	2.699.313	2.327.449	2.699.313	0	371.864
Totale	9.225.420	8.968.511	9.225.420	0	256.910

- I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 4.429.488, (al netto del fondo svalutazione crediti di Euro 771.418), hanno registrato un incremento di Euro 118.469 dovuto principalmente all'incremento dei crediti verso utenti per le spese anticipate da Acer per servizi comuni derivanti da utenze per acqua, energia elettrica e riscaldamento, per i fabbricati;

Il dettaglio dei principali crediti è il seguente:

- crediti verso utenti per la morosità rilevata alla chiusura di esercizio. Detta morosità, ammonta complessivamente ad Euro 2.141.542 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 49.429;
- il fondo svalutazione crediti al 31/12/2016 di Euro 840.848, (utilizzato per Euro 189.430), è al 31/12/2017 pari a Euro 771.418, comprensivi di un accantonamento di Euro 120.000, come illustrato nella trattazione della voce B.10.d) del conto economico, dopo un'analisi dei rischi di inesigibilità ed al fine di esporre detti crediti al presumibile valore di realizzazione;
- l'importo di Euro 1.705.185 si riferisce al conguaglio da richiedere agli utenti in fase di rendicontazione delle spese per servizi comuni derivanti da utenze per acqua, energia elettrica e riscaldamento, per i

fabbricati che ACER gestisce direttamente oltre al rimborso di interventi di manutenzione richiesti direttamente dagli utenti;

- l'importo di Euro 517.008 è relativo al rimborso dovuto dagli utenti morosi per le procedure legali intraprese per il recupero dei canoni non riscossi;
- i crediti verso clienti diversi, pari a Euro 234.391, sono principalmente relativi per Euro 124.201 a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi, e per Euro 79.873 a crediti verso utenti cessati;
- l'importo di Euro 554.223 è riferito per Euro 511.845 a fatture da emettere a titolo di compensi tecnici rilevati a fronte dei servizi di progettazione resi per interventi edilizi in corso, fatture da emettere per corrispettivi calcolati sulla base delle convenzioni in essere con i committenti esterni e maturati per la gestione 2017.
- i crediti verso i Comuni sono pari ad Euro 48.557 e si riferiscono principalmente al credito vantato per il rimborso del costo del personale comandato presso il Comune di Ravenna e al corrispettivo fatturato al Comune di Cotignola per il corrispettivo di gestione maturato per l'anno 2017 per servizi resi per le unità extra abitative e per 16 alloggi in locazione permanente, entrambi di proprietà del Comune.

I crediti tributari pari a Euro 58.906 si riferiscono per Euro 35.773 al credito Ires derivante dai maggiori acconti di imposta pagati a fronte delle imposte dovute sul reddito dell'esercizio 2017. Per Euro 19.865 al rimborso Ires da Irapp contabilizzato nel corso del 2012 e relativo agli anni di imposta 2007, 2008, 2009, ai sensi dell'art. 2 DL 201/2011.

Le imposte anticipate, pari Euro 92.507, sono relative agli accantonamenti per cause legali 2010, 2011, 2015 non deducibili fiscalmente per Euro 2.703 e agli accantonamenti 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017 al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 89.804. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2017, l'aliquota fiscale applicata per il loro calcolo è quella in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverteranno e prevista dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio. Pertanto le imposte anticipate sono state determinate sulla base della aliquota del 12%. Rispetto all'esercizio precedente sono state utilizzate per Euro 14.981 per effetto delle differenze temporanee riassorbite nel corso dell'esercizio 2017 relativamente al quota di accantonamento e per effetto di un maggior utilizzo del fondo tassato rispetto alla quota accantonata e indeducibile fiscalmente nel corso del 2017.

Nei futuri esercizi si ritiene inoltre che matureranno redditi fiscali tali da assorbire le variazioni in diminuzione che si produrranno all'avverarsi dei fatti che hanno generato la previsione di tali fondi.

I crediti per Gestione Speciale sono pari ad Euro 1.945.206, con un decremento netto rispetto all'esercizio 2016 di Euro 234.529. I prelievi per l'anno 2017 ammontano a Euro 288.537 e si riferiscono ai pagamenti delle fatture relative all'avanzamento dei lavori per interventi edilizi finanziati con i fondi della legge 560/93 e della legge 457/78. Gli incrementi avvenuti nel corso del 2017 si riferiscono per Euro 54.008 a riversamenti di fondi Cer L. 560/93 effettuati presso la contabilità speciale di Banca Italia per incassi avvenuti, nel corso del precedente esercizio, per diritti di prelazione.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 2.699.313 e sono costituiti principalmente da:

a) Euro 497.634 relativamente ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi 2006-2007-2008-2009-2010-2012-2013-2014-2015-2016-2017, ai sensi dell'art. 36 della legge 24/2001, crediti per anticipi fondi morosità su convenzioni in essere con i comuni, altri crediti verso i comuni per canoni versati anticipatamente a proprietari di alloggi per convenzioni in essere. Per Euro 184.234 si riferisce al credito verso il Comune di Lugo per manutenzioni straordinarie effettuate in anni precedenti su alloggi E.r.p. di proprietà del Comune e per il cui recupero è stato concordato con l'ente comunale un piano di rientro attuato tramite la destinazione dei canoni incassati annualmente inerenti i soli alloggi di Via Ceroni.

b) Euro 353.713 per acconti corrisposti agli amministratori di condominio a seguito dei bilanci preventivi approvati dalle assemblee, per gli alloggi in gestione facenti parte di fabbricati amministrati da terzi.

Successivamente all'approvazione dei bilanci consuntivi l'Azienda conguaglia la situazione contabile ai costi definitivi sostenuti dal condominio;

c) Euro 1.696.743 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati. Al 31/12/2017 l'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati è pari a Euro 1.545.232 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 444.505 dovuto ai costi sostenuti per il completamento dell'interventi in autocostruzione in Ravenna, località Filetto. La voce inoltre comprende, per Euro 151.511, fatture da ricevere da parte di fornitori per stati avanzamento lavori, competenze e ritenute a garanzia per interventi edilizi finanziati e contabilizzate per effetto della ripresa saldi da fusione per incorporazione di M.P.R. S.r.l

d) Euro 151.223 per crediti verso condomini proprietari e crediti vari per pagamenti anticipati rispetto all'emissione della fattura a fornitori per utenze.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle somme anticipate da Acer in attesa dell'erogazione dei relativi finanziamenti:

Legge di finanziamento	Finanziamento anticipato al 31/12/2016	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2017
D.M. 7/04/97 Sovvenzionata	19.251	0	0	19.251
C.R. 251/01	5.957	0	0	5.957
C.R. 501/03 3' Stralcio	65.623	0	315.779	381.402
Regione Comune Ravenna Progetto Pilota Sicurezza Urbai	291.706	0	0	291.706
Anticipo Fondi Comuni	16.791		0	16.791
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	217.593	-114.491	0	103.102
Anticipi piano infissi legge 560/93	0	0	123.130	123.130
Finanziamento a privati	12.809	0	0	12.809
Anticipo per lavori su alloggio confiscato alla mafia	8.136		0	8.136
Anticipazione intervento Filetto	0	0	582.948	582.948
Intervento di riqualificazione energetica fondo Fyoto	462.862	-462.862	0	0
TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE	1.100.728	-577.353	1.021.857	1.545.232

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2017 di Euro 1.405.320 rilevando un incremento di Euro 545.088 rispetto alla chiusura del precedente esercizio. Tale incremento è dovuto principalmente allo slittamento del pagamento dei debiti verso i fornitori per pagamenti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e relativi a fatture di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio gestito. Il seguente prospetto rappresenta nel dettaglio la composizione di detto importo; si precisa che per quanto riguarda la giacenza delle disponibilità liquide, depositate sulle contabilità speciali infruttifere presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, si è provveduto anche nel 2017 a rilevare detta posta di bilancio alla voce C II 6 – Crediti verso lo Stato (CER) per la gestione speciale – in quanto queste somme sono vincolate all'utilizzo esclusivo di attività edilizia ERP programmata e quindi non classificabili fra le disponibilità liquide di Acer.

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2016	Variazione
Depositi c/o tesoriere	1.120.876	741.383	379.493
Banche c/c	205.588	97.999	107.589
Poste c/c	73.118	15.112	58.006
Depositi bancari e postali	1.399.582	854.494	545.088
Denaro e valori in cassa	5.738	5.738	0
Totale	1.405.320	860.232	545.088

D) RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 309.504 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 9.572. I ratei attivi al 31/12/2017 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 41.211.

L'importo di Euro 101.657 riguarda i risconti attivi per imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2017, sulla base dei dati rilevati dalle procedure di registrazione dei contratti di locazione degli alloggi ERP (per i quali tale imposta viene versata anticipatamente in riferimento alle durate pluriennali di tali contratti).

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2017 sono così composti :

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2016	Variazione
Ratei attivi	41.211	41.211	0
Compensi per interventi edilizi	41.211	41.211	0
Risconti attivi	268.293	277.865	-9.572
Canoni passivi - Consulenze	166.636	153.489	13.147
Imposta di registro	101.657	124.376	-22.719
Totale	309.504	319.076	-9.572

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2017, il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni

Descrizione	Capitale di dotazione	Riserva di Rivalutazione	Riserve Statutarie	Altre Riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Utili (Perdite) dell'esercizio	Totale
Saldi al 01/01/2016	229.920	0	1.972.033		0	134.806	2.336.759
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			134.806		0	(134.806)	0
Risultato dell'esercizio						97.110	97.110
Saldi al 31/12/2016	229.920	0	2.106.839	0	0	97.110	2.433.869
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			97.110			(97.110)	0
Risultato dell'esercizio						110.119	110.119
Saldi al 31/12/2017	229.920	0	2.203.949	0	0	110.119	2.543.988

Come da delibera n° 70 del 09/06/2017 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2017 di Euro 97.110 è stato destinato per Euro 4.856 al fondo di riserva ordinario e per Euro 92.254 al fondo di riserva straordinario, in conformità all'art. 21 del vigente Statuto: tali importi sono entrambi ricompresi tra le "Riserve Statutarie".

Per i beni in patrimonio non risultano rivalutazioni monetarie, né si è derogato ai criteri legali di valutazione. Per ciò che riguarda l'informativa relativa alle possibilità di utilizzo delle riserve di patrimonio netto, si evidenzia che esse sono costituite dalla sola riserva statutaria, utilizzabile per copertura delle perdite.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio al 31/12/2017, per un importo complessivo di Euro 54.544, sono così suddivisi :

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Incrementi	Diminuzioni	Valore al 31/12/2017
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	45.756	9.008	-25.744	29.020
Altri fondi :	80.694	0	-55.170	25.524
rischi per cause legali	80.694	0	-55.170	25.524
fondi per imposte anche differite	0	0	0	0
altri accantonamenti per perdite future	0	0	0	0
altri acc. ti per copertura perdite società partecipata	0	0	0	0
Totale	126.450	9.008	-80.914	54.544

Rispetto al saldo al 31/12/2017, si commentano le seguenti variazioni:

- il fondo indennità fine mandato amministratori è diminuito di Euro 16.736 a fronte della liquidazione a fine mandato agli amministratori uscenti delle quote maturate negli esercizi precedenti secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale nr. 24/2001;
- il fondo cause legali si è decrementato per Euro 55.170, per effetto degli utilizzi avvenuti nel corso del 2017 a fronte delle fatture pervenute per il patricinio legale relativamente a cause il cui contenzioso è stato oggetto di valutazione ai fini dell'accantonamento, effettuato nei conti economici dei precedenti esercizi.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta, al 31/12/2017, ad Euro 820.655, registrando un aumento rispetto al precedente esercizio di Euro 88.513.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati complessivamente, a titolo di quota maturata e di rivalutazione dei fondi accantonati nei precedenti esercizi, Euro 91.125.

Saldo al 31/12/2016	732.142
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2017 al lordo dell'imposta sostitutiva	91.125
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 2.612
Utilizzo 2017 per liquidazione T.F.R.	-
Saldo al 31/12/2017	820.655

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2017, ammontano complessivamente ad Euro 12.013.171.

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2016	di cui esigibile entro l'esercizio successivo	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni
Debiti verso banche, c/c e mutui	2.582.985	2.835.923	260.764	1.135.629	1.186.592
Debiti verso fornitori	2.450.365	1.375.491	2.450.365	0	0
Debiti tributari	90.367	41.088	90.367	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	58.765	55.828	58.765	0	0
Altri debiti	3.787.105	3.459.745	2.148.276	1.638.828	0
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	3.043.584	3.845.946	985.747	2.057.837	0
TOTALI	12.013.171	11.614.022	5.994.284	4.832.294	1.186.592

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche espongono al 31/12/2017 un saldo di Euro 2.582.985, con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 252.938. Il decremento rispetto all'anno precedente è dovuto al rimborso delle rate dei mutui avvenuto nel corso del 2017;

- i debiti verso fornitori, pari a Euro 2.450.365, si riferiscono a fatture per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria eseguiti sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica dalla ditta fornitrice del servizio di Global Service, fatture per utenze acqua, gas ed energia elettrica riferite ai consumi degli alloggi gestiti;

- i debiti tributari, pari ad Euro 90.367, evidenziano un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 49.279 per effetto del debito Iva risultante al mese di dicembre 2017;

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 58.765 e si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali degli stipendi di dicembre 2017 e versati nel mese di gennaio 2018;

- gli altri debiti sono pari al 31/12/2017 ad Euro 3.787.105 e registrano un incremento di Euro 327.359 rispetto al saldo al 31/12/2016. Si riferiscono principalmente a:

Assegnatari e cessionari per congruaggio servizi: l'importo, di Euro 1.114.693 al 31/12/2017 rappresenta il debito relativo alla rendicontazione di servizi agli utenti, in particolare si tratta dei servizi comuni per i quali viene annualmente redatto il consuntivo, riaddebitando o accreditando in bolletta i relativi congruagli agli utenti. L'incremento avvenuto nel corso dell'esercizio è imputabile principalmente alle quote di acconto versate dagli inquilini a fronte delle spese sostenute da Acer e da rendicontare a congruaggio nell'esercizio successivo.

Depositi cauzionali: per Euro 1.632.415 si riferisce al totale dei debiti per depositi cauzionali e interessi maturati sugli stessi. I depositi versati dagli utenti sono pari a tre mensilità previste dalla Legge Regionale 24/2001, da versare a titolo di cauzione alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Debiti verso comuni Art. 36 L.R. 24/2001: la voce riguarda la quota che residua dai proventi per canoni relativi agli esercizi 2011-2014, 2015, 2016, 2017 da destinarsi ad interventi di “*recupero e sviluppo del patrimonio di alloggi di erp, ivi compresi i relativi programmi sistematici di manutenzione e di adeguamento tecnologico* “. Il decremento rispetto all’anno precedente è relativo all’utilizzo dei fondi residui per manutenzione derivanti da anni precedenti.

I debiti verso dipendenti: pari ad Euro 195.095 includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER, per Euro 131.595, e al debito per ferie maturate e non ancora usufruite al 31/12/2017 per Euro 63.500.

Altri debiti: gli altri debiti sono relativi principalmente per Euro 124.301 all’importo dovuto alla Ditta Tecnocostruzioni S.r.l. sulla base del dispositivo della sentenza nr. 2102 del 19/09/2017 della Corte di Appello di Bologna. A fronte di tale importo risulta iscritto nell’attivo alla voce Altri Crediti l’importo di Euro 34.543 quale credito nei confronti del Comune di Casola Valsenio per la propria quota di competenza del dovuto verso la Ditta Tecnocostruzioni S.r.l. e derivante dalla titolarità della proprietà degli immobili extra E.r.p. oggetto del contenzioso.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 3.043.584 al 31/12/2017, sono costituiti principalmente da:

- rientri destinati alle finalità dell’art. 25 della Legge 513/1977, per Euro 13.558, quale somma residua per la quale l’Azienda deve definire il programma di reinvestimento
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993 Euro 1.012.020 e rate da riscuotere oltre l’esercizio per vendite di alloggi per Euro 9.569;
- Euro 63.061 rientri Legge 560/93 da versare nell’esercizio successivo nella contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato per le rate rimosse dagli assegnatari che hanno acquistato l’alloggio, ai sensi della legge 560/93, con pagamento rateale del prezzo e diritti di prelazione pagati nell’esercizio per vendite alloggi legge 560/93;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi della legge 457/78 per Euro 999.461;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.501/03 1^ stralcio per complessivi Euro 9.431;
- finanziamenti derivanti del programma Nessun Alloggio Pubblico Sfitto D.L. 159/2007 per Euro 8.160 1^ stralcio ed Euro 63.975 2 ^ stralcio;
- finanziamento di Euro 365.694 per l’intervento di riqualificazione di edilizia residenziale a Faenza, via Ponte Romano 28 e per il quale è stato individuato con delibera di Giunta Comunale del Comune di Faenza nr. 191 del 14/09/2016 tra gli altri canali di finanziamento, la quota residua di canoni al 31/12/2014 per l’importo complessivo di Euro 390.494;
- Euro 64.047 per il finanziamento dell’intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato nell’ambito del programma di recupero di alloggi e immobili ERP e relativo al fabbricato di Via Caorle 14 e per il quale è stato individuato quale canale di finanziamento, oltre a contributi regionali, la quota residua di canoni per l’importo complessivo di Euro 100.000;
- Euro 162.467 quale quota residua del finanziamento concesso dalla Cassa di Risparmio di Ravenna per la realizzazione dell’intervento integrato di edilizia residenziale sociale e social housing in Ravenna, località Filetto e al cui finanziamento si è proceduto come indicato dall’art. 3 della Convenzione siglata con il Comune di Ravenna;
- Euro 90.000 quota residua finanziamento regionale Piano Casa linea B;

Di questi importi Euro 1.941.940 sono i finanziamenti depositati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Forlì sulle contabilità speciali infruttifere. E’ opportuno rilevare che la parte di finanziamenti già utilizzata per interventi edilizi non ancora conclusi, è stata portata in deduzione del valore delle immobilizzazioni in corso, al fine di fornire una presentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso.

Per una migliore spiegazione delle attività e passività afferenti ai finanziamenti si rinvia all'apposito allegato 1.

E) RATEI E RISCONTI

I ratei passivi al 31/12/2017 risultano pari ad Euro 699

Sono costituiti dalla quota di costi per imposte di bollo e spese bancarie diverse maturate nel 2017 ma addebitate successivamente.

ALTRE INFORMAZIONI

Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

Fidejussioni e garanzie reali

- 1) n.1 fidejussione bancaria rilasciata nell'anno 2002 al Comune di Faenza per un ammontare di Euro 21.000, a garanzia dell'intervento edilizio dell'area "Ex Succovit" a Faenza in Via Medaglie d'Oro. L'intervento edilizio risulta terminato come da certificato di fine lavori del 28/11/2008 e la sopra menzionata fidejussione sarà svincolata effettuato dal Comune di Faenza il collaudo sull'area parcheggio;
- 2) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 660.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Industrie 22 a Ravenna;
- 3) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 1.236.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Savarna 269 a Ravenna;
- 4) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 600.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Industrie 18 a Ravenna;
- 5) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 930.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Malmesi a Filetto in Ravenna;
- 6) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 1.165.000 a favore della Banca BIIS per gli alloggi di via Liberazione a Bagnacavallo e via Perilli a Ravenna.
- 7) n. 1 fidejussione di Euro 988.000 rilasciata a favore di Luma S.r.l. indirettamente controllata al fine di garantire il rimborso del mutuo concesso per la realizzazione del intervento edilizio sito in Belricetto Lugo.

Impegni

La Società non ha assunto impegni che non siano stati rilevati in bilancio.

Passività potenziali

La Società non ha assunto passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2017 ammonta ad Euro 7.772.347 con un incremento, rispetto all'esercizio 2016, di Euro 263.248 dovuto principalmente a maggiori ricavi derivanti dall'emissione dei canoni E.r.p..

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi vengono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale, ed in particolare:

- i ricavi da canoni vengono rilevati in relazione al periodo temporale cui si riferiscono;
- i ricavi per corrispettivi di amministrazione stabili e di attività costruttiva per conto terzi vengono rilevati in relazione al periodo temporale in cui si è svolta la prestazione oggetto di corrispettivo;
- i ricavi per rimborsi da amministrazione stabili vengono rilevati in relazione al periodo temporale in cui è sorto il diritto al rimborso della spesa da parte dell'ACER.

Nel suo complesso, la voce risulta così composta:

Descrizione	2017	2016	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	165.274	158.721	6.553
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.568.882	6.260.040	308.842
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	67.048	63.461	3.587
Altri canoni	2.964	3.818	-854
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	376.476	332.294	44.182
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	26.133	19.069	7.064
Sanzioni pecuniarie	0	1.447	-1.447
Canoni alloggi Belricetto	18.183	23.056	-4.873
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	7.224.960	6.861.906	363.054

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell'esercizio 2017, sono così suddivisi:

- a) Euro 165.274 sono relativi ai canoni di locazione di contratti relativi ad unità extra-abitative di proprietà Acer destinate ad uso commerciale, l'incremento di tale voce è attribuibile a maggiori periodi di fittanza nel corso dell'anno;
- b) In base ai contratti di concessione del servizio di gestione del patrimonio ERP stipulati nell'anno 2013 tra Acer ed i Comuni, i canoni di locazione degli alloggi ERP sono ricavi d'esercizio caratteristici di ACER che, per l'anno 2017, sono stati pari a Euro 6.568.882. L'aumento rispetto all'esercizio precedente è imputabile principalmente all'introduzione a decorrere dal 01 ottobre 2017 della nuova modalità di calcolo dei canoni ERP stabilita dalle delibere di G.R. 894/2016 e 739/2017, e con riferimento ai nuovi ISEE aggiornati a luglio 2017. Per il periodo 01 gennaio 2017 – 30 settembre 2017 i canoni sono stati emessi applicando le precedenti modalità di calcolo di cui alla delibera di Consiglio Regionale nr. 395/2002, ma con riferimento ai nuovi limiti di accesso e decadenza e ai valori di reddito aggiornati sulla base delle dichiarazioni ISEE aggiornate a dicembre 2016. Tale modalità di calcolo dei canoni ERP ha portato il canoni medio ERP ad assestarsi a settembre 2017 a € 120,4 e a dicembre 2017 a € 134,8.
- c) Euro 67.048 costituiti da canoni relativi ad alloggi di proprietà Acer, destinati all'emergenza abitativa e alla locazione permanente e ai canoni per alloggi di proprietà non Erp;
- d) Euro 2.964 per altri canoni derivanti dalla locazione di alloggi in locazione permanente e unità extra residenziali di proprietà.

Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili

L'azienda ha gestito nel 2017 un totale di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a nr. 4.695 unità di cui 27 alloggi di "emergenza" per conto del Comune di Cervia, oltre a 68 unità extra-residenziali di proprietà di ACER. La gestione degli alloggi di proprietà comunale è regolata dalle concessioni della durata

di anni 9 con decorrenza 01/01/2014 e validità sino al 31/12/2022 stipulate con tutti i Comuni della provincia in base alla legge regionale 24/2001 e alla relativa delibera applicativa del Consiglio regionale n. 391 del 30/7/2002.

La gestione delle unità extra-ERP di proprietà comunale prevede generalmente un compenso medio gestionale per Acer pari a Euro 30,00 al mese per singola unità, con la sola eccezione della convenzione con l'Asp della Romagna Faentina e per le cui unità il compenso gestionale è di € 35,00 per gli alloggi ERP e di € 30,00 per gli alloggi ERS.

I corrispettivi e i rimborsi di Euro 376.476, rilevati nel 2017, sono principalmente composti da:

- a) per Euro 108.221 sono costituiti dai rimborsi degli utenti per la stipulazione di contratti di locazione, per la bollettazione e la riscossione dei canoni, per le procedure legali attivate a seguito del recupero di morosità, in conformità al Regolamento delle tariffe aziendali vigente;
- b) per Euro 168.640 sono costituiti dal compenso percepito per l'attività di rendicontazione dei servizi e delle utenze gestiti direttamente da Acer per conto degli assegnatari in conformità a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione;
- c) per Euro 45.496 a titolo di compenso percepito dagli utenti per la gestione dei servizi e delle utenze condominiali in presenza di Amministratore esterno;
- d) per Euro 54.119 sono costituiti dai corrispettivi dovuti dai Comuni per la gestione di unità extra-ERP sulla base delle convenzioni in essere.

Corrispettivi e rimborsi di manutenzione

L'importo di Euro 26.133 è determinato principalmente dai rimborsi per gli interventi di manutenzione per lavori di manutenzione per utenti cessati e rimborsi dovuti da proprietari per lavori di manutenzione.

Canoni alloggi Belricetto

Euro 18.183 per la gestione degli alloggi di Belricetto gestiti direttamente da Acer secondo quanto stabilito dalla convenzione tra Acer e Luma S.r.l.

Occorre precisare che in tale convenzione è succeduta Acer in quanto la società Luma S.r.l. è stata fusa per incorporazione in Acer in data 15/09/2015.

A.5) Altri ricavi e proventi

Descrizione	2017	2016	Variazione
Canoni diversi	24.131	24.062	69
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	2.600	3.000	-400
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	3.522	17.293	-13.771
Competenze tecniche attività principale e accessoria	161.395	206.765	-45.370
Altri ricavi e rimborsi assicurativi danni fabbricati	115.287	86.169	29.118
Rimborso rate mutui alloggi emergenza abitativa	81.426	78.527	2.900
Contributi mediazione sociale	4.200	0	4.200
Rimborso personale in comando e Rimborso cariche permessi retribuiti art 79 D.lgs 267/2000	75.913	72.503	3.410
Rimborsi contratti appalto e forniture beni/servizi	30.000	12.332	17.668
Ricavi per servizi da rifattare	0	91.933	-91.933
Rimborsi spese postali e valori bollati	3.985	4.392	-407
Altri ricavi	19.293	8.648	10.645
Contributo alloggi Belricetto - Lugo	4.651	4.651	0
Rimborsi danni immobiliari alloggi		3.200	-3.200
Rimborso IMU negozi ACER	1.404	2.807	-1.405
Incentivi produzione Energia		0	0
Sopravvenienze attive e plusvalenze da cessioni cespiti	19.580	30.911	-11.331
Totale altri ricavi e proventi	547.387	647.193	-99.806

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 547.387, registrando un decremento complessivo di Euro 99.806 rispetto all'esercizio 2016, da imputare principalmente e minori ricavi per servizi da rifattare per interventi edilizi eseguiti in qualità di stazione appaltante e terminati nel corso del 2016.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 24.131 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 161.395 riguardano per Euro 118.607 i proventi per competenze tecniche per prestazioni inerenti la progettazione e la direzione lavori riguardanti interventi edilizi derivanti dall'attività edilizia di progettazione contabilizzati al 31/12/2017 in base alle convenzioni in essere con gli enti che hanno siglato delle convenzioni per l'acquisizione dei suddetti servizi e per Euro 42.788 competenze per interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione;
- c) Euro 115.287 per ricavi e rimborsi diversi e di cui Euro 102.540 sono rappresentati da rimborsi assicurativi per danni ai fabbricati ed Euro 3.500 per il contributo di sponsorizzazione ricevuto dalla Cassa di Risparmio di Ravenna per l'anno 2017 così come stabilito dalle convenzioni di tesoreria in essere;
- d) Euro 81.426 quale rimborso per la quota capitale del mutuo contratto per l'acquisto degli alloggi destinati all'emergenza abitativa come da Accordo Quadro tra il Comune di Ravenna, il Consorzio dei servizi sociali e l'Acer;

- e) Euro 75.913 per rimborsi di costo del personale per due unità e il cui costo è stato rifatturato a titolo di distacco per comando di un'unità presso il Comune di Ravenna e a titolo di rimborso per permessi retribuiti per cariche elettorali riconosciuti ai sensi dell'art. 79 del D.Lgs. 267/2000 presso il Comune di Bagnacavallo;
- f) Euro 4.651 rappresenta per l'anno 2017 il contributo che il Comune di Lugo con sua delibera n. 21 del 13/02/13, riconosce ad Acer, al fine di favorire gli affitti su tali immobili, integrando la riduzione dei canoni operata con lo scopo di favorire, considerando l'attuale congiuntura economica, l'affitto di tutte le unità immobiliari del complesso di Belricetto.
- g) Euro 19.580 si riferiscono prevalentemente a ricavi derivanti da incassi di crediti precedentemente dichiarati inesigibili e a ricavi da lavori di manutenzione effettuati in esercizi precedenti.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2017 ammontano ad Euro 7.535.136, a fronte di un costo del 2016 di Euro 7.295.148. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2017 è pari all'91%.

B.7) Costi per servizi

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	2017	2016	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	161.907	164.113	-2.206
Spese di rappresentanza e promozionali	296	565	-271
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	83.101	84.124	-1.023
Spese postali e telefoniche	56.521	46.818	9.703
Cancelleria , stampati, pubblicazioni, pubblicità	12.711	13.725	-1.014
Corsi di formazione personale, rimborsi a dipendenti ed altri oneri, buoni pasto	43.112	40.414	2.698
Gestione mezzi di trasporto	2.481	2.263	218
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	33.602	24.608	8.995
Costi per consulenze legalie e patrocinio legale	25.468	18.525	6.943
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	3.006	2.040	966
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	7.250	11.942	-4.692
Certificazione sistema qualità	7.190	3.145	4.045
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	2.051	4.153	-2.102
Costi per svolgimento gare	0	5.570	-5.570
Giornali, riviste e pubblicazioni	0	600	-600
Gestione sistema informativo	35.751	37.349	-1.598
Spese su depositi bancari e postali	4.937	3.569	1.368
Costi per servizi misurazione e gestione fotovoltaico		451	-451
Totale Spese generali	479.384	463.974	15.410
Costi per svolgimento gare e attività di assistenza legale gare	75.325	0	75.325
Costi per servizio di supporto al Consiglio di Amministrazione	45.608	0	45.608
Spese di amministrazione stabili	697.422	598.074	99.348
Spese di manutenzione stabili	3.419.964	3.634.480	-214.516
Totale Spese della gestione immobiliare	4.117.386	4.232.554	-115.168
Totale Spese dell'attività costruttiva	6.903	36.362	-29.459
Totale Spese dell'attività accessoria	0	78.762	-78.762
Totale costi per servizi	4.724.605	4.811.652	-87.047

Spese Generali

Esaminando l'andamento delle spese generali rispetto al 31/12/16, si riscontra un incremento complessivo netto di Euro 15.410 per un valore complessivo delle spese generali pari a Euro 479.384. L'incremento è dovuto a maggiori costi per consulenze e spese legali.

Analizzando nel dettaglio le voci di costo più significative si rileva quanto segue:

a) ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 del codice civile si precisa che l'importo di Euro 161.907 della voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" è così suddiviso:

Compensi agli amministratori	Euro	108.099
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	24.412

Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	12.545
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	11.054
Indennità chilometrica amministratori	Euro	5.797

b) le spese postali e telefoniche hanno registrato un incremento di Euro 9.703 dovuto principalmente ad una maggior incidenza delle spese postali per invio dei mav di pagamento per i canoni e il cui costo era negli esercizi precedenti riclassificato nella voce bollettazione e riscossione canoni;

c) i costi per formazione del personale, rimborsi spese più di lista a dipendenti ed altri oneri sono incrementati nell'esercizio 2017 per Euro 2.698 rispetto all'esercizio precedente per maggiori costi di formazione e rimborsi spese viaggio ai dipendenti;

d) le consulenze professionali comprendono i costi per il servizio di gestione delle paghe del personale dipendente, le prestazioni di assistenza fiscale e amministrativa e ulteriori per attività di collaborazione nella gestione della sezione Amministrazione trasparente del sito aziendale;

e) i costi per spese legali e patrocinio legale sono inerenti principalmente l'attività di assistenza legale per contenziosi in materia di diritto del lavoro;

f) i compensi maturati per la società di revisione, pari a Euro 7.250, ed inerenti l'attività espletata nel corso del 2017 per la certificazione del bilancio 2016. Le attività preliminari riguardanti la certificazione del Bilancio 2017 sono state svolte nel corso del mese di gennaio 2018, anno in cui verrà imputato il relativo costo per competenza;

g) Euro 2.051 per l'attività in materia di sicurezza e salute negli ambienti di lavoro sono relativi all'attività di aggiornamento ed adeguamento normativo in merito agli adempimenti derivanti dalla legislazione in materia di sicurezza sul luogo di lavoro di cui al D.lgs. 81/2008 e ai costi di formazione obbligatoria espletati nel corso dell'esercizio 2016 da parte del personale dell'Azienda;

h) Euro 35.751 relativo ai costi per la manutenzione e assistenza annuale dei software gestionali;

Costi per svolgimento gare e attività di assistenza legale gare

L'importo di Euro 75.325 è relativo ai costi per l'attività di consulenza e di assistenza inerente la predisposizione dei documenti inerenti la gara per l'affidamento dell'appalto dei lavori di manutenzione e riqualificazione e dei servizi volti al mantenimento del patrimonio immobiliare gestito da Acer. In particolare l'importo si riferisce per Euro 27.406 a costi per il patrocinio legale relativo alla difesa per i ricorsi promossi nel corso del 2017 da parte di operatori economici partecipanti alla gara e per Euro 47.919 ai costi per assistenza e consulenza per la redazione dei documenti di gara, verifica dei documenti progettuali, costi di pubblicazione del bando e compensi per la remunerazione dei membri esterni componenti la commissione di gara.

Costi per servizio di supporto al Consiglio di Amministrazione

L'importo di Euro 45.608 è inerente il costo sostenuto a fronte dell'acquisizione del servizio affidato con delibera di CDA nr. 18 del 03 marzo 2017 per l'attività di supporto alla Presidenza e al Consiglio di amministrazione per la direzione operativa dell'Azienda;

Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti la gestione degli alloggi pari a Euro 697.422 e sono principalmente costituite da:

a) Euro 209.919 riguardano le quote di spese che Acer riconosce agli amministratori condominiali esterni per compenso amministratore, recupero spese generali di gestione, recupero spese alloggi sfitti;

b) Euro 68.062 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti, tale voce ha registrato un decremento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 37.061, in quanto a seguito dell'espletamento della gara per l'affidamento del servizio di cassa per l'anno 2017 l'attività di canalizzazione, stampa e postalizzazione degli strumenti di pagamento Mav e RID, nonché l'attività di invio degli stessi sono state

affidate a nuovo fornitore con tariffe di addebito del servizio postale più economiche. Tali spese di invio sono classificate per natura alla voce Spese postali;

c) Euro 45.907 per istruttoria di pratiche diverse, quali i costi per il collegamento telematico con i Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il servizio telematico per la registrazione mensile dell'imposte di registro sui rinnovi contrattuali con gli assegnatari di alloggi ERP e i costi relativi derivanti dagli sfratti per blindature porte alloggi; rispetto all'esercizio precedente tale voce ha subito un incremento di circa Euro 13.685 dovuto ai maggiori costi sostenuti per blindatura porte degli alloggi;

d) Euro 28.103 riguardano il costo dei procedimenti legali per il recupero della morosità degli utenti e per tutte le procedure relative agli sfratti. A correlazione con tale importo risulta essere iscritto alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni la somma di Euro 26.506 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;

e) Euro 159.417 sono costituiti dai premi assicurativi su polizze a tutela dei danni su alloggi ERP dei Comuni, delle unità di proprietà Acer (costituite dagli uffici della sede e dalle unità extra-abitative) e delle unità del complesso sito in Belricetto Lugo;

f) Euro 66.872 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti nel corso del 2015;

g) Euro 72.817 si riferiscono a costi per accollo canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti;

h) Euro 14.845 si riferiscono a costi per fughe acqua e spese parti comuni edifici da addebitare ai comuni;

i) Euro 11.827 per costi riferiti alla mediazione sociale in particolare al servizio di conduzione del progetto "Condomini collaborativi" e a fronte del quale è stato erogato un contributo al 31/12/2017 di € 4.200 registrato alla voce Altri ricavi;

l) Euro 3.330 si riferiscono ai costi sostenuti per la certificazione energetica degli alloggi E.r.p. di proprietà dei Comuni;

Spese di manutenzione degli stabili

Le spese per la manutenzione degli stabili ERP in gestione al netto dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex. Art. 36 L.R. 24/2011 sono complessivamente pari ad Euro 3.419.964 e sono costituite dalle seguenti voci:

a) Euro 1.043.556 sono riferite al canone annuo di pronto intervento relativo a manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari, secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;

b) Euro 2.108.234 sono riferite ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino degli alloggi Erp.

c) Euro 23.272 sono riferite ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;

d) Euro 169.405 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;

e) Euro 44.409 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;

f) Euro 20.348 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;

g) Euro 4.581 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 31 unità abitativa al 31/12/2017;

h) Altri costi per manutenzione per Euro 6.159 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2017 si è attestato a Euro 40,09 per alloggio, importo inferiore al parametro fissato dalla Delibera della Regione Emilia Romagna nr. 391/2002 e pari a € 47,00 per alloggio/mese.

Spese dell'attività costruttiva.

Si riferiscono per Euro 6.903 alle consulenze esterne per l'espletamento delle attività tecniche di progettazione affidate e direzione lavori gestite direttamente da Acer.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta, per l'esercizio 2017, l'importo di Euro 13.356 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 11.460, dovuto ai minori costi per noleggio auto aziendali e noleggio di stampanti di ufficio.

B.9) Costi per il personale

Si riportano dettagliatamente i costi relativi al personale nel prospetto che segue:

Descrizione	2017	2016	Variazione
Salari e stipendi	1.406.897	1.379.441	27.456
Retribuzioni	1.217.022	1.190.035	26.987
Retribuzione tirocinante	2.700	1.767	933
Prestazioni di lavoro accessorio	-	-	0
Lavoro straordinario	8.820	10.890	-2.070
Indennità di trasferta	25.426	23.985	1.441
Compenso incentivante produttività	152.928	152.764	164
Oneri sociali	378.733	366.286	12.447
Trattamento di fine rapporto	106.069	100.564	5.505
Altri costi	1.500	500	1.000
Totale	1.893.198	1.846.791	46.407

Nella voce retribuzioni 2017 sono inclusi gli incrementi contrattuali come previsto dal Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Federcasa siglato in data 27 marzo 2014 e con il quale si è proceduto a dare copertura economica e normativa per il periodo relativo ai trienni 01.01.2010-31.12.2012 e 01.01.2013-31.12.2015.

Le variazioni del Costo per personale rispetto all'esercizio precedente sono di seguito dettagliate:

- L'incremento della Voce Retribuzioni consegue alle variazioni di unità del personale avvenute nel corso del 2017 e più precisamente:
 - assunzione di una unità a tempo determinato a decorrere dal 02/01/2017 nell'ambito del Servizio Politiche Abitative area Ravenna per sostituzione di maternità e dal 01/11/2017 spostamento della stessa nell'ambito del Servizio Politiche Abitative area Faenza in seguito alla costituzione dell'Ufficio Casa per l'Unione Romagna Faentina;
 - assunzione di una unità a tempo determinato a decorrere dal 27/03/2017, nell'ambito del Servizio Politiche Abitative area Faenza e con decorrenza 01/11/17 nell'ambito dello stesso servizio ma presso la sede di Lugo per sostituzione maternità;
 - assunzione di una unità di personale a tempo indeterminato con contratto part-time a decorrere dal 02/10/2017, a copertura della quota di riserva ai sensi dell'art.3 c.1 della legge 68/1999, nell'ambito del Servizio Gestione Immobiliare.

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.893.199 si rileva un ricavo pari ad Euro 69.008 relativo al rimborso di un'unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna per l'intero esercizio e un ricavo pari a Euro 6.905 per rimborso per permessi retribuiti concessi a fronte di cariche elettorali esercitate presso il Comune di Bagnacavallo e riconosciute ai sensi dell'Art. 79 del D.Lgs. 267/2000.

Il premio di risultato di Euro 152.929, come definito e quantificato negli accordi siglati tra l'Amministrazione, OO.SS ed R.S.U., viene ripartito nell'esercizio successivo in base al sistema di valutazione aziendale. Nel rispetto del principio di competenza si è provveduto alla rilevazione del costo lordo di competenza.

Gli oneri sociali comprendono l'esonero contributivo per le nuove assunzioni con contratto di lavoro a tempo indeterminato effettuate nel corso del 2015 e 2016, ai sensi dell'articolo unico, commi 118 e seguenti, della Legge 23 dicembre 2014, n.190.

In particolare ad usufruire dello sgravio sono tre nuovi assunti a tempo indeterminato più una dipendente già assunta a tempo determinato nel 2014 e stabilizzata nel corso del 2015.

La decontribuzione compete, seppur in misura minore, anche ai due nuovi assunti a tempo indeterminato a fine 2016, in relazione a quanto previsto dalle norme contenute nella Legge di Stabilità del 2016.

E' stato accantonato al fondo di trattamento fine rapporto la somma di Euro 106.069 in conformità alla vigente normativa.

Ai sensi del punto 15 dell'art. 2427 del codice civile si presentano, in forma dettagliata nel prospetto che segue, i dati relativi alla consistenza media del personale in servizio nel corso del 2017, ripartito per categoria.

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2017 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2017	In servizio al 31/12/2017
<i>Dirigenti</i>	0	0
<i>Quadri</i>	9	9
<i>Impiegati</i>	29	30
Subtotale	38	39
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	0	2
Totale	38	41

Ulteriori considerazioni ed analisi sugli aspetti gestionali della dinamica del costo del personale, anche in raffronto ai risultati degli esercizi precedenti, sono contenuti in un apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

B.10) Ammortamenti e svalutazioni

Le percentuali e la composizione delle quote di ammortamento dell'esercizio, per le varie voci riferite alle immobilizzazioni materiali ed immateriali, sono rilevabili dai prospetti delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni, a cui si rinvia.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano complessivamente ad Euro 37.467 e sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 204.137:

- a) per l'importo di Euro 97.510 si riferiscono a fabbricati di proprietà destinati alla locazione e ad uso diretto di Acer;
- b) per l'importo di Euro 94.384 quale ammortamento per gli alloggi acquistati nel Comune di Ravenna destinati ad emergenza abitativa, come da accordo di programma sottoscritto con il Comune di Ravenna ed il Consorzio dei Servizi Sociali;
- c) per l'importo di Euro 12.243 si riferiscono a macchine d'ufficio ed altri beni mobili strumentali ammortizzabili, utilizzati da Acer.

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante sono state effettuate mediante un accantonamento e fondo svalutazione crediti per un importo complessivo di Euro 120.000, a fronte di posizioni creditorie verso gli utenti per canoni di locazione e relative quote aggiuntive ed accessorie ritenute inesigibili.

Si è proceduto ad un'analisi basata sulla segmentazione dei crediti commerciali verso utenti e clienti per fasce di importo, su valutazioni di recuperabilità specifiche condotte con il responsabile dell'ufficio gestionale per i crediti della fascia più alta e sull'applicazione di percentuali di svalutazione generiche per ciascuna delle altre fasce.

B.12) Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio 2017 non sono stati effettuati accantonamenti per rischi.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2017	2016	Variazione
Contributi associativi	22.190	21.587	603
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	329.660	9.414	320.246
Altre spese e perdite diverse	68	50	18
Totale costi ed oneri diversi	351.918	31.051	320.867
Imposta di bollo	1.585	2.761	-1.176
Imposta di registro	90.246	93.520	-3.274
IMU	71.182	70.788	394
Imposta sostitutiva mutui bancari		0	0
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	2.256	1.228	1.028
Sanzioni amministrative	736	651	85
Contributo alloggi Belricetto	0	0	0
Oneri diversi di gestione società Luma S.r.l. fusa per incorporazione	0	0	0
TASI alloggi proprietà Acer	0	0	0
Sopravvenienza passive	23.737	21.136	2.601
Totale imposte indirette, tasse e contributi	189.741	190.084	-342
Totale	541.659	221.135	320.524

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

- in conformità all'art. 11 delle convenzioni per l'affidamento in concessione all'Acer del servizio di gestione dell'edilizia residenziale sociale, in essere tra comuni e Acer con decorrenza dall'01/01/2014 fino al 31/12/2022, si è rilevata a costo la parte di canoni di locazione eccedenti le spese di gestione e di manutenzione, quale debito verso i Comuni e quali risorse da utilizzarsi da ACER per interventi di manutenzione su patrimonio E.R.P. di proprietà comunale in osservanza dell'art. 36 della Legge Regionale 24/2001, secondo cui i proventi dei canoni degli alloggi di E.R.P. oltre alla copertura dei costi di gestione, devono essere destinati al recupero ed allo sviluppo del patrimonio di alloggi E.R.P., ivi compresi i programmi sistematici di manutenzione e adeguamento tecnologico. Tale importo, pari ad Euro 329.660 indicato al lordo delle quote capitali di Euro 221.271 sulle rate dei mutui E.R.P., sarà reinvestito al netto di tali importi per interventi di qualificazione energetica riconducibili principalmente a coibentazioni; sostituzioni di infissi; rimodulazione di impianti di riscaldamento di acqua sanitaria; impianti fotovoltaici; interventi di rinnovo e rifacimento aree esterne; interventi di rinnovo componentistica degli impianti di ascensori; interventi di adeguamento ai condotti di scarico sia per centrali termiche che per impianti di riscaldamento singoli; interventi di impermeabilizzazioni di manti di copertura e rinnovo tinteggiature delle facciate, ed in generale al finanziamento di programmi di adeguamento tecnologico, qualificazione energetica, manutenzione straordinaria del patrimonio di alloggi E.R.P. in gestione. Il medesimo criterio contabile era utilizzato anche per le precedenti convenzioni.
- l'IMU versata nel 2017 è stata pari ad Euro 71.182, di cui l'importo relativo agli uffici della sede ACER è pari ad Euro 14.717, mentre per le altre unità abitative l'azienda corrisponde un importo pari ad Euro 56.465;

- c) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2017, esse sono così suddivise: Euro 85.621 sono relative al patrimonio alloggi E.R.P, Euro 2.637 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà, Euro 1.292 sono relative alle convenzioni in essere per l'agenzia Casa e la gestione degli alloggi di emergenza abitativa;
- d) le altre imposte e tasse pari ad Euro 2.256 si riferiscono principalmente alla tassa di occupazione di suolo pubblico, al diritto annuale camerale, alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali e alla variazione per maggior percentuale definitiva di pro-rata indetraibile di competenza dell'esercizio 2017.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad Euro 576 e sono costituiti da interessi attivi maturati principalmente sul c/c di cassa aperto presso la Cassa di Risparmio di Ravenna. Il decremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto alle nuove condizioni di tesoreria che non prevedono tassi in interesse attivo sulle giacenze di conto corrente.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli Interessi ed altri oneri finanziari (C.17), ammontano ad Euro 81.504, con un decremento di Euro 6.500, rispetto al 2016, dovuto alla minor incidenza degli interessi passivi derivanti dai mutui passivi in essere.

La voce è così dettagliata:

- a) interessi passivi su depositi cauzionali versati dagli utenti per l'importo di Euro 1.420;
- b) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 24.767;
- c) interessi passivi a tasso variabile su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione destinati all'emergenza abitativa l'importo di Euro 39.753;
- d) interessi passivi bancari per Euro 9.020 provenienti dalla società Luma S.r.l., fusa per incorporazione in Acer in data 10/09/2015, e relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Cesena S.p.a per la costruzione degli alloggi di Belricetto;
- e) interessi passivi bancari per mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per Euro 941.
- f) Interessi passivi per mutui contratti per il completamento di interventi edilizi di Ers per Euro 5.603.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza Eccezionali

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzati ricavi che per entità o per natura possano essere considerati eccezionali.

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

L'ammontare delle imposte sul reddito dell'esercizio è stato il seguente.

Descrizione	2017	2016	Variazione
IRES	8.527	44.682	-36.155
IRAP	22.656	22.295	361
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	- -	16.743	16.743
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	14.981 -	364	15.345
Totale	46.164	49.870 -	3.706

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 31.183, di cui Euro 8.527 per Ires ed Euro 22.656 per Irap dell'esercizio.

Le imposte anticipate IRES sono state utilizzate al 31/12/2017 per Euro 14.981 a fronte delle differenze temporanee che si sono riversate nel corso dell'esercizio e dovute ai maggiori utilizzi del fondo svalutazione crediti rispetto alla quota di accantonamento tassata e dell'utilizzo del fondo cause legali. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2017 delle imposte, l'aliquota fiscale applicata per il loro calcolo è quella in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno e prevista dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio. Pertanto il credito per imposte anticipate è stato determinato sulla base della aliquota del 12%.

Nella tabella che segue viene illustrata la determinazione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione delle imposte differite e anticipate. Vengono inoltre specificate l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente.

	2016			2017		
	Ammontar e delle differenze temporane e	Effetto fiscale Aliquota IRES	Totale	Ammontar e delle differenze temporane e	Effetto fiscale Aliquota IRES	Totale
Imposte anticipate	26.840	3.221	3.221	-124.845	-14.981	-14.981
Utilizzo credito Ires Luma Srl		-2.857	-2.857			0
Totale imposte anticipate			364			-14.981

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non sono intervenuti fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Destinazione del risultato dell'esercizio.

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 110.119 e registra un incremento rispetto all'esercizio 2016 di Euro 13.009. In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi

sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare l'utile di esercizio al fondo di riserva ordinaria per Euro 5.506 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 104.613.

Ravenna, 24 aprile 2018

per il Consiglio d'Amministrazione
IL PRESIDENTE
Emanuela Giangrandi

**PROSPETTO DEI MOVIMENTI DELLA GESTIONE
SPECIALE**

ALLEGATO 1

		Saldi al 31/12/2017
Totale Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.le Stato -Ra		1.941.940,14
Cons.Regionale 501/03 1° stralcio	9.430,59	
Rientri non vincolati art.25 legge 513/77	518,28	
Ministero Infrastrutture Contratti Quartiere	1.209,19	
ART. 25 LEGGE 513	32.798,04	
Finanziamento Comune di Cotignola vendit alloggi	1.304,85	
Finanziamento Comune di Brisighella rispristino alloggi Via Maglioni	18.959,72	
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana	54.880,23	
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001	9.635,72	
Prosecuzione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010	63.975,28	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66	1.478,93	
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENIO VILLINO BOTTONELLI	14.170,25	
FINANZIAMENTO D.L. 159/2007 PROGRAMMA ALLOGGI	8.159,74	
REGIONE E.Romagna contributo PRU Darsena 112 alloggi	47.186,91	
FINAZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO	162.466,88	
FINAZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1° STRALCIO	365.694,44	
FINANZIAMENTO RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI CANONI COMUNI	64.046,99	
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B	90.000,00	
Fondi liquidi vincolati presso il Tesoriere:		945.916,04
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI		2.887.856,18
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		9.568,69
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE		23.126,83
TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI		2.910.983,01
Fondi Legge 457/78-D.M.7/4/97 sovvenzionata		999.460,55
Fondi Rientri vincolati art.25 legge 513/77		518,28
Fondi legge 560/93		1.012.019,81
Rientri vincolati L.G.560/93 da versare alla Banca D'Italia		63.060,82
Cons.Regionale 501/03 1° stralcio		9.430,59
Ministero Infrastrutture Contratti Quartiere		1.209,19
ART. 25 LEGGE 513		32.798,04
Finanziamento Comune di Cotignola vendit alloggi		1.304,85
Finanziamento Comune di Brisighella rispristino alloggi Via Maglioni		18.959,72
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana		54.880,23
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001		9.635,72
FINANZIAMENTO D.L. 159/2007 PROGRAMMA ALLOGGI SFITTI		8.159,74
Prosecuzione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010		63.975,28
REGIONE E.Romagna contributo PRU Darsena 112 alloggi		47.186,91
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66		1.478,93
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENIO VILLINO BOTTONELLI		14.170,25
FINAZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO		162.466,88
FINAZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1° STRALCIO		365.694,44
PROGETTO FINANZIAMENTO KYOTO		64.046,99
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B		90.000,00
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI		3.020.457,22
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		9.568,69
RIENTRI DA AUTORIZZARE		23.126,83
TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI		3.043.584,05
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:		132.601,04
Versamenti diritti di prelazione da effettuare esercizio 2017- L.560/93	63.060,82	
eccedenza presso c/1945 Banca d'Italia (L.560/93)	121.375,67	
Riversamenti da effettuare presso c/1870 Banca d'Italia (L.457/78)	190.915,89	
TOTALE	132.601,04	
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI		
C.R. 251/01	5.957,00	
PIANO INFISSI COMUNI	123.130,16	
D.M.7/4/97 SOVVENZIONATA	19.251,00	
CONTRIBUTO REGIONE PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	291.706,00	
ANTICIPO F.TO REGIONE ALLOGGIO CONFISCATO ALLA MAFIA	8.136,00	
FONDI DEI COMUNI	16.791,00	
ANTICIPI PRIVATI	12.808,52	
CR 501/2003 TERZO STRALCIO	381.402,36	
ANTICIPI INTERVENTO SOCIAL HOUSING FILETTO	582.947,57	
ANTICIPI FINANZIAMENTO PIANO CASA LINEA A	103.102,50	
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	1.545.232,11	

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

Al Consiglio di Amministrazione
della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Ravenna
Ravenna

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna (l'Azienda), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa a seguito di un mandato che non prevede l'attività di revisione legale ex art. 2409 – bis del Codice Civile.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori dei conti per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte di controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per

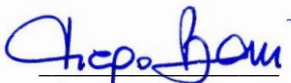
ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

LaBase Revisioni Srl


Diego Bassi
(Socio)

Forlì, 24 maggio 2018

ACER RAVENNA

(Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna)

Ente pubblico economico

Sede in Viale Farini, 26 - 48121 Ravenna (RA)

Relazione del Collegio dei Revisori dei conti sul bilancio al 31/12/2017 ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione della Conferenza degli Enti di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti, approvati in data 24/04/2018 con Delibera n. 30, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 e redatti in considerazione di quanto previsto da 13 a 18 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità di Acer, in vigore :

- Progetto di Bilancio, completo di Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario;
- Relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione richiama la stessa struttura di quella utilizzata per l'esercizio precedente ed è ispirata alle disposizioni di legge e alla norma n. 7.1 delle *"Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate"*, emanate dal CNDCEC e vigenti dal 30 settembre 2015; vengono apportate, logicamente, quelle variazioni di struttura in considerazione della particolare natura dell'Ente ACER e delle previsioni della Legge Regionale 24/2001 dell'Emilia Romagna.

Premessa generale

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

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "*pianificazione*" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" non sono mutate in modo da modificare in modo rilevante l'organizzazione;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per 2 ultimi esercizi, ovvero quello in esame (2017) e quello precedente (2016). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 4, c.c.;

Si resta in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Il Collegio dei revisori dei conti esplica il controllo interno sulla gestione dell'Ente, ed in particolare:

- vigila sull'osservanza della legge e dello statuto e del regolamento di amministrazione e di contabilità;
- accerta periodicamente la consistenza di cassa;
- verifica la regolare tenuta della contabilità

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale.

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

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una buona conoscenza delle problematiche aziendali;

Le informazioni richieste sulla società ed il suo funzionamento, sono state costantemente fornite dalla funzione amministrativa, dal Consiglio di Amministrazione, dal Presidente con delega di poteri, e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del

collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici ed informatici con i membri del consiglio di amministrazione: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

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

- le decisioni assunte dalla Conferenza degli Enti e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- non sono pervenute segnalazioni di irregolarità da parte dell'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del D.Lgs n.231/2001.
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge sul bilancio, ma ha espresso parere consultivo motivato sulla nomina della società di Revisione;

- la consistenza di cassa contabile è sempre risultata corrispondente a quella fisica e/o di diritto, eventualmente tramite le necessarie riconciliazioni;
- sono state adempiute regolarmente le incombenze fiscali ed amministrative, tra cui la regolare tenuta della contabilità sociale, evenienza questa verificata nel corso dell'anno e delle verifiche periodiche dal Collegio e certificata anche dalla società di revisione che ha rilasciato il giudizio di revisione sul bilancio previsto per legge.

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione compatibile, per quanto possibile in considerazione della particolare natura dell'Ente, con le previsioni dell'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, co. 1, c.c.;
- La società di Revisione LA BASE REVISIONI SRL è incaricata dello svolgimento della revisione contabile e di esprimere un giudizio professionale sul bilancio d'esercizio di ACER, obbligatorio ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 24/2001. Detta società, ha svolto la propria attività in conformità ai principi di revisione ISA Italia e, in data 24 maggio 2018, ha emesso la propria relazione "senza modifiche" ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che attesta che il bilancio d'esercizio 2017 "fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza nonché alle risultanze delle scritture contabili, a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale, ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere pari ad € 110.119.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio dei Revisori, è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, e da quanto rilevato dai colloqui con la società di revisione e dal contenuto della relazione al bilancio dalla stessa redatto, si ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Ravenna, lì 29 maggio 2018

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

F.TO Dott. Gaetano Cirilli

F.TO Dott.sa Paola Ranieri

F.TO Dott.sa Cinzia Vignoli

BILANCIO 2017



ACER RAVENNA

IN PILLOLE

I NUMERI

Valore della produzione

€ 7.772.347

Costo della produzione

€ 7.535.136

Costo del personale

€ 1.893.198

Impiego risorse in manutenzione

€ 3.980.584

Utile di esercizio

€ 110.119

Compenso di gestione medio per alloggio

€ 40,09

Canone medio mensile (anno 2017)

€ 125,38

ALLOGGI GESTITI

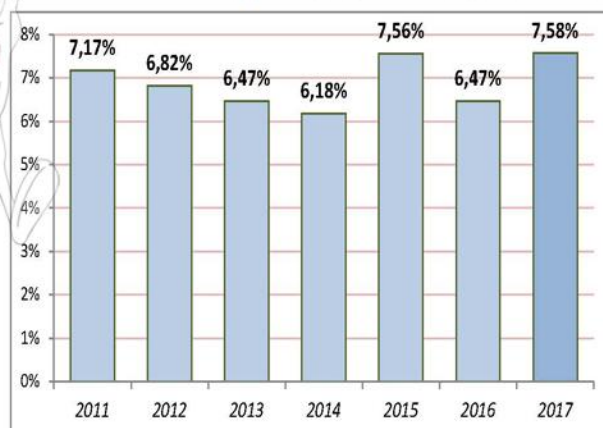
E.R.P. 4.667

E.R.S. 151

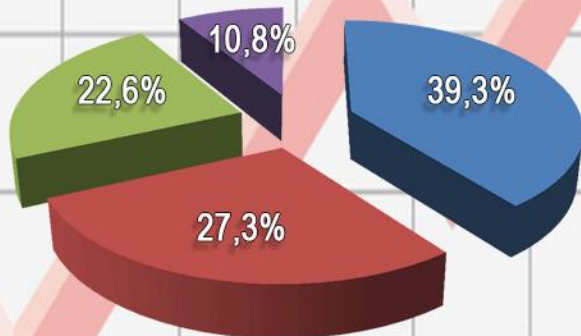
Totale 4.818

MOROSITA' DEI CANONI ERP ANNO 2017

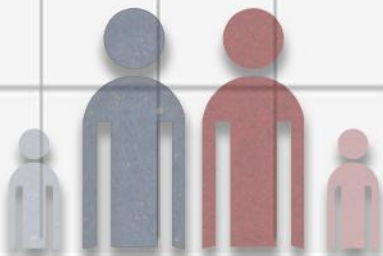
€ 495.120,46
pari al 7,58 % dell'emesso



COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI



- 1 persona
- 2 persone
- 3/4 persone
- 5 o più persone



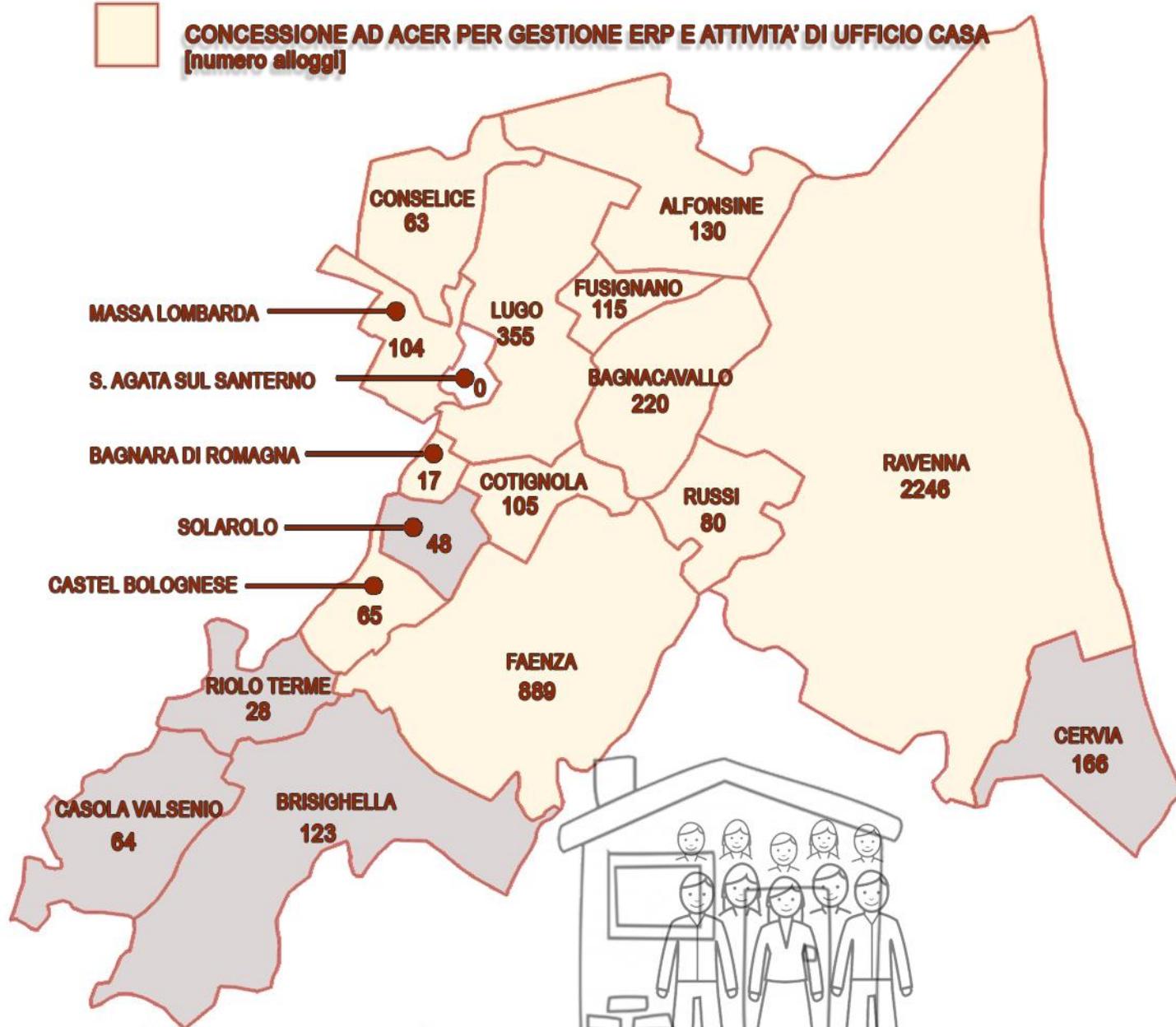
ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA



CONCESSIONE AD ACER PER GESTIONE ERP
[numero alloggi]



CONCESSIONE AD ACER PER GESTIONE ERP E ATTIVITA' DI UFFICIO CASA
[numero alloggi]



10.365
INQUILINI PRESENTI



4.471
FAMIGLIE ASSEGNATARIE
[numero medio componenti: 2,32]



1.788
ASSEGNATARI
ULTRA 65 ENNI

ATTIVITA' DI ACER VERSO GLI INQUILINI

Alloggi assegnati a nuovi inquilini

n° 159

Altre assegnazioni (mobilità interna, da provvisorio a definitivo, cambio intestazione)

n° 100

Totale assegnazioni anno 2017

n° 259

di cui 248 ERP e 11 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente)

Sfratti eseguiti

n° 30

Piani di recupero della morosità

n° 450

MEDIAZIONE SOCIALE



**Accessi
allo sportello**
n° 1.750

**Accompagnamento
nuovi assegnatari**
n° 53



**Condomini
con interventi
di mediazione**
n° 318



Feste di buon vicinato n° 19



**Assemblee
di condominio**
n° 59

I DIPENDENTI ACER

38 a tempo indeterminato

2 a tempo determinato

(escluso personale comandato presso altri enti)

**costo del personale
costo della produzione = 25,12%**



23 DONNE



17 UOMINI

PATRIMONIO ACER

Valore patrimonio (costo storico)

€ 3.598.956

Negozi e garage

n° 61

Negozi e garage locati

n° 49

Canone medio negozi

€ 344,7

MANUTENZIONE ALLOGGI

Interventi a canone
n° 4.038

Interventi extra canone
n° 3.597

Alloggi sfitti ripristinati n° 244 [costo medio € 5.100]

Incidenza spese 2017 per manutenzioni ordinarie e straordinarie su risorse derivanti da entrate 2017 per canoni Erp e da fondi residui anni precedenti : 57,02%

SERVIZI TECNICI

ESECUZIONE COMPLETAMENTO LAVORI

- RAVENNA loc. FILETTO Via M. Malmesi 8-10-12-14- Recupero e completamento di n. 14 alloggi ERS + ERP
- FAENZA Via P. Romano n. 28 - Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per n.6 alloggi ERP (1° Stralcio)
- RAVENNA Via Caorle n.14 - Recupero edilizio e riqualificazione per n. 6 alloggi ERP (1° Stralcio)
- RAVENNA Via S.Alberto 57-59-61-63 - Manutenzione straordinaria di n. 2 fabbricati per 48 alloggi ERP

PROGETTAZIONI

- FAENZA Via P. Romano n. 28 - Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per n. 6 alloggi ERP (2° Stralcio)
- RAVENNA Via Caorle n.14 - Recupero edilizio e riqualificazione per 6 alloggi ERP (2° Stralcio)
- LUGO Via Toscana n. 2 - 6 - Riqualificazione energetica ed accessibilità per n.12 alloggi ERP
- SOLAROLO Via san Mauro, 4 Casa "Bennoli" – Riqualificazione energetica

Ricavi per competenze tecniche

€ 161.396

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

**Certificati di
prestazione energetica
emessi nel 2017
per alloggi ERP
n° 219**

**Totale dei certificati alloggi Acer
distinti per classe energetica**



26 33 38 122 173 259 727

A B C D E F G