



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2018



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. 30
- **Conto Economico** pag. 32
- **Rendiconto Finanziario** pag. 33
- **Nota integrativa** pag. 34
- **Allegato 1 : Prospetto dei movimenti della “gestione speciale”**
- **Relazione della Società di Revisione**
- **Relazione del Collegio Sindacale**

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2018

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2018 che si chiude con un utile di Euro 67.475.

Il bilancio 2018, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2018	ESERCIZIO 2017
Valore della produzione	7.880.982	7.772.347
Costi della produzione	(7.690.341)	(7.535.136)
Differenza	190.641	237.211
Proventi e oneri finanziari	(74.381)	(80.928)
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	-	-
Risultato prima delle imposte	116.260	156.283
Imposte su reddito di esercizio	(48.785)	(46.164)
Risultato d'esercizio	67.475	110.119

Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2018	ESERCIZIO 2017
Attività	14.208.699	14.652.270
Passività	11.597.236	12.108.282
Patrimonio netto	2.611.463	2.543.988

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2018

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2018, 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 2018, pari a Euro 67.475 presenta un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 42.644 dovuto principalmente a maggiori costi per accantonamento al fondo svalutazione crediti.

Il valore della produzione realizzato nel 2018 ammonta ad Euro 7.880.982 con un incremento, rispetto all'esercizio 2017, di Euro 108.635 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. Con riferimento al periodo 01 gennaio 2018 – 30 settembre 2018 i canoni sono stati calcolati ai nuovi ISEE aggiornati a luglio 2017, mentre per il periodo 01 ottobre 2018 – 31 dicembre 2018 il calcolo ha come riferimento gli ISEE aggiornati a luglio 2018. Tale modalità di calcolo dei canoni ERP ha portato il canone medio ad assestarsi a settembre 2018 a € 128,1 e a dicembre 2018 a € 129,1.

Il calcolo delle competenze tecniche al 31/12/2018 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 31/12/2018 e per competenze tecniche maturate sugli interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione sono pari a Euro 148.570.

Nella voce del Conto Economico Altri Ricavi sono ricompresi Euro 71.017 per sopravvenienze attive derivanti dallo storno contabile di accantonamenti per fatture da ricevere da professionisti effettuati in esercizi precedenti e sino al 31/12/2008 dalla società M.P.R. S.r.l. estinta per fusione per incorporazione in data 26/06/2013 in Acer Ravenna e per i quali al 31/12/2018 non sono state ricevute le fatture corrispondenti. Decorso il termine decennale genericamente previsto per la prescrizione dei crediti tali accantonamenti sono stati contabilizzati a sopravvenienza attiva a rettifica dei costi imputati nel corso di precedenti esercizi nei Bilanci della società M.P.R. S.r.l..

I costi della produzione nel 2018 ammontano ad Euro 7.690.341, a fronte di un valore dell'esercizio precedente di Euro 7.535.136 con un incremento di Euro 155.205 dovuto principalmente a maggiori costi per manutenzioni e svalutazioni. In particolare il maggior

accantonamento al fondo svalutazione crediti rispetto all'esercizio precedente risulta di Euro 50.000 con una quota complessiva di competenza del 2018 pari a Euro 170.000.

Nel corso del 2018 sono state sostenute spese per Euro 44.572 per l'attività di consulenza e assistenza legale e amministrativa, compensi per la remunerazione dei membri esterni componenti le commissioni di gara e i gruppi di lavoro propedeutici all'attività di affidamento dell'appalto dei lavori e servizi volti al mantenimento del patrimonio immobiliare ERP gestito per conto dei comuni. L'importo comprende anche Euro 14.528 per costi di patrocinio legale per l'attività di difesa in giudizio per i ricorsi promossi nel corso del 2017 da parte di operatori economici partecipanti alla gara e la cui attività giudiziale è proseguita nel 2018.

Le spese per la manutenzione degli stabili ERP in gestione, al lordo dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex Art. 36 L.R. 24/2011, sono state complessivamente pari ad Euro 3.908.160, articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.054.944 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 2.666.857 riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria e per il ripristino degli alloggi Erp, compreso l'utilizzo fondi per residui Art. 36 L.R.24/2011 per Euro 157.431;
- Euro 165.259 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- Euro 27.713 riferiti ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi. Di tali costi risultano iscritti ricavi per Euro 6.613 per recupero da utenti;

Ulteriori costi per interventi manutentivi pari a Euro 56.380 sono riferiti a interventi manutentivi ad unità immobiliari extra-erp come dettagliato di seguito:

- Euro 28.264 si riferiscono a costi di manutenzione straordinaria effettuata su alloggi in condomini e di proprietà di privati e per i cui costi si è proceduto con rifatturazione ai proprietari stessi;
- Euro 9.749 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- Euro 3.155 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 26 unità abitativa al 31/12/2018 e altre spese di manutenzione per alloggi destinati al progetto Sprar gestito per conto del Comune di Ravenna;

- Altri costi per manutenzione per Euro 3.926 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a Euro 41,32 a fronte di una previsione di Euro 41,55 e sensibilmente inferiore al massimale di Euro 47 fissato dalla Regione Emilia Romagna.

Il costo complessivo del personale pari a Euro 1.930.437 risulta incrementato di Euro 37.239 rispetto al 31/12/2017 e comprende il costo complessivo a titolo di stipendi, salario accessorio e oneri riflessi dell'organico risultante al 31/12/2018.

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 complessivo pari ad Euro 78.150 relativo al rimborso di un'unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna e al rimborso per permessi retribuiti concessi ad un'unità di personale 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 € 74.381, evidenziando un decremento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 6.547 ed effetto della minor 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 31/12/2018 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLOGGI GESTITI:

COMUNI	Alloggi ERP Proprietà comune	Alloggi non ERP Proprietà comune	Totale proprietà Comune	Alloggi ERP Proprietà ACER	Alloggi non ERP Proprietà ACER	Totali Alloggi proprietà ACER	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	130		130				130
Bagnacavallo	214		214		6	6	220
Bagnara di Romagna	17		17				17
Brisighella	123		123				123
Casola Valsenio	64		64				64
Castelbolognese	65		65				65
Cervia	162		162				162
Conselice	63		63				63
Cotignola	90	15	105				105
Faenza	826	11	837		10	10	847
OO.PP. Faenza	42		42				42
Fusignano	115		115				115
Lugo	336	19	355				355
Massa Lombarda	104		104				104
Ravenna	2159	11	2170	64	11	75	2245
Riolo Terme	28		28				28
Russi/OO.PP Russi	80		80				80
Solarolo	48		48				48
Totali	4666	56	4722	64	27	91	4813

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/
ESTERNA**

Si riporta di seguito il riepilogo dei fabbricati gestiti da Acer con la relativa gestione della rendicontazione di spese e servizi:

Fabbricati amministrati da esterno in condominio: 188

(sono 170 condomini costituiti, chiaramente alcuni sono multi-fabbricato)

Fabbricati gestiti da ACER per i quali è stata effettuata rendicontazione nel 2018 relativa al 2017:
318

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2018 relativa al 2017: 100 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: $188+318+100=606$

COMUNI	Totale Fabbricati gestiti	Fabbricati con amm.tore esterno	Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2018	Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2018
ALFONSINE	25	0	12	13
BAGNACAVALLLO	41	5	26	10
BAGNARA	7	0	1	6
BRISIGHELLA	25	6	14	5
CASOLA VALSENIO	11	1	11	-1
CASTEL BOLOGNESE	18	5	6	7
CERVIA	21	0	17	4
CONSELICE	14	0	13	1
COTIGNOLA	32	6	9	17
FAENZA	85	36	44	5
FUSIGNANO	19	6	8	5
LUGO	56	15	31	10
MASSA LOBARDA	16	6	8	2
RAVENNA	197	94	100	3
RIOLO TERME	9	3	6	0
RUSSI	13	2	11	0
SOLAROLO	17	3	1	13
TOTALE	606	188	318	100

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2018 = 4.324

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2018

A seguito dell'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" si è proceduto all'applicazione dei nuovi criteri di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi ERP che è entrata pienamente in vigore a decorrere dal 1 ottobre 2017, anche con le modifiche introdotte dalla DGR 739/2017.

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

I dati relativi al posizionamento in fascia a dicembre 2017 recepivano già questi cambiamenti pertanto il confronto risulta essere omogeneo fra i dati a dic 2017 e dic 2018, mentre le notevoli differenze rispetto agli anni precedenti, sono legate alla diversa metodologia di collocazione in fascia legata ai precedenti limiti di reddito.

I nuovi limiti di reddito hanno comportato al termine dell'anno 2017 un aumento di nuclei posizionati in area di decadenza; tale aumento si rileva sia in termini % che in valore assoluto (aumento di circa 2 punti valore percentuale e aumento di circa oltre 100 nuclei in prima applicazione).

Al termine dell'anno 2018 si rileva una contrazione dei nuclei posizionati in area di decadenza rispetto a dicembre 2017 e tale fenomeno si può ricondurre ad un aumento di riconsegne di alloggi dei nuclei in area di decadenza dove il canone applicato risulta essere piuttosto elevato ed anche a modifiche del patrimonio del nucleo (rientrato in diversi casi nei limiti previsti per la permanenza).

Uno degli obiettivi della nuova normativa era proprio quello di creare le condizioni per un'equa rotazione degli alloggi, per garantire il diritto alla casa ai nuclei più in difficoltà.

Nell'anno 2017 si sono registrate 220 riconsegne di alloggi

Nell'anno 2018 si sono registrate 264 riconsegne di alloggi

COMUNE	DISDETTE ANNO 2018	DISDETTE ANNO 2017
ALFONSINE	9	5
BAGNACAVALLLO	12	11
BAGNARA DI ROMAGNA	3	
BRISIGHELLA	7	5
CASOLA VALSENIO	4	3
CASTELBOLOGNESE	7	6
CERVIA	8	2
CONSELICE	3	1
COTIGNOLA	8	3
FAENZA	37	54
FUSIGNANO	3	4
LUGO	18	28
MASSALOMBARDA	8	5
RAVENNA	122	84
RIOLO TERME	2	4
RUSSI	9	4
SOLAROLO	4	1
TOTALE PROVINCIALE	264	220

Collocazione utenti in fasce al 31/12 :

	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2018	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2017	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2016	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2015	%	NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2014	%
AREA PROTEZIONE	2486	57,49%	2451	56,09%	2763	62,51%	2651	60,05%	2659	60,28%
AREA ACCESSO	1462	33,81%	1443	33,02%	1357	30,70%	1416	32,07%	1422	32,24%
AREA PERMANENZA	227	5,25%	303	6,93%	281	6,36%	316	7,16%	296	6,71%
AREA DECADENZA	94	2,17%	124	2,84%	19	0,43%	32	0,72%	34	0,77%
NON DOCUMENTATI	55	1,27%	49	1,12%						
TOTALE	4324		4.370	100%	4.420	100%	4.415	100%	4.411	100%

Si riporta di seguito il canone medio di locazione, per fascia e complessivo.

Dopo l'assestamento del primo periodo di applicazione della nuova normativa il canone medio annuo a livello provinciale risulta aumentato, rispetto alla precedente metodologia di calcolo canoni valutata a dicembre 2017, di circa il 7,5%.

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), si riporta nuovamente la doppia situazione al 30/09 ed al 31/12 dell'anno 2017, confrontata con il dato al 31/12/2018

	<i>Canone di locazione medio al 31/12/2018</i>	<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	71,2	71,4	66,2	65,2	67,4
Area Accesso	182,3	180,1	173,3	174,9	176,1
Area Permanenza	303,4	318,3	316,1	312,4	317,2
Area Decadenza	353,5	370,3	367,1	416,0	370,6
TOTALE	129,2	134,6	120,4	116,2	122,2

Si sottolinea nuovamente che con la prima decorrenza di applicazione al 1^a ottobre 2017, ha comportato una situazione al 31/12/2017 non stabile e regolare come negli anni precedenti, ma comporta 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 che porta, come noto, ad una fisiologica diminuzione del canone medio annuo (i nuovi Assegnatari nella quasi totalità hanno redditi che li posizionano nella fascia 1 di protezione).

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2018 - 2017 - 2016 – 2015

	EMESSO AL 31/12/2018	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2018	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.646.258,40	426.829,72	6,42%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	2.925.744,13	311.569,88	10,65%
	9.572.002,53	738.399,60	7,71%

N.B. - sono stati considerate le bollette emesse al 31 dicembre e gli incassi delle stesse fino alla data del 31/01/19

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%

Si riporta di seguito la morosità maturata nell'anno 2018 relativa alle unità non residenziali e si evidenzia una diminuzione della morosità sia in termini assoluti che in termini percentuali relativa ai canoni di locazioni inerenti negozi, garage, autorimesse ecc. dovuto al monitoraggio attento delle singole posizioni sollecitate e convocate tempestivamente all'eventuale insorgere dei primi canoni di locazione non pagati

ANNO 2018	EMESSO AL 31/12/2018	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2018	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	316.793,94	10.862,69	3,43%
ANNO 2017	EMESSO AL 31/12/2017	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2017	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI 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

Prosegue la gestione interna degli utenti morosi.

Gli uffici seguono ora internamente le posizioni coinvolte, mediante la procedura prevista dalla L.R.24/01 art.30.

Laddove necessario viene affidato l'incarico all'Ufficio Legale interno al fine di non gravare con il costo di spese legali utenti già in difficoltà con il pagamento dei canoni, pertanto anche per l'anno 2018, come per 2017 - 2016 e 2015 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni,

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

Al 31/12/2018 - totale posizioni seguite da legali esterni = 0

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)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2018)
ALFONSINE	8	8
BAGNACAVALLO	20	21
BAGNARA DI ROM.	2	2
BRISIGHELLA	7	6
CASOLA VALSENIO	2	1
CASTEL BOLOGNESE	5	7
CERVIA	14	14
CONSELICE	10	6
COTIGNOLA	12	10
FAENZA	77	63
FUSIGNANO	14	7
LUGO	21	19
MASSALOMBARDA	6	5
RAVENNA	238	230
RIOLO TERME	1	4
RUSSI	13	8
SOLAROLO	0	2
TOTALE	450	413

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.

SFRATTI ESEGUITI

L'esecuzione degli sfratti ha riportato negli ultimi anni 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

Anno 2018 eseguiti 38 + 6 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

SFRATTI ESEGUITI ANNO 2018

COMUNE	NUMERO SFRATTI	MOTIVAZIONE
COMUNE DI RAVENNA	18 SFRATTI ESEGUITI	11 SFRATTI PER MOROSITA' 1 SFRATTO per ABBANDONO 3 DI OCCUPANTI SENZA TITOLO 3 PER PERDITA REQUISITI
COMUNI FAENTINO	8 SFRATTI ESEGUITI	5 SFRATTI PER MOROSITA' 1 SFRATTO per ABBANDONO 2 DI OCCUPANTI SENZA TITOLO
COMUNI LUGHESE	16 SFRATTI ESEGUITI	8 SFRATTI PER MOROSITA' 4 SFRATTI per ABBANDONO 3 PER PERDITA REQUISITI 1 VIOLAZ REGOLAMENTO
COMUNE DI RUSSI	2 SFRATTI ESEGUITI	1 SFRATTO PER MOROSITA' 1 VIOLAZ REGOLAMENTO
TOTALE	44 SFRATTI ESEGUITI	

ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE

Nell'anno 2018 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 e servizi a canone**, ovvero retribuiti tramite prelievo dalle entrate derivanti dalla riscossione dei canoni sulla base d'importi fissi derivanti dalla gara di appalto di Global Service. Rientrano in questo ambito sostanzialmente gli interventi eseguiti per

manutenzioni ordinarie e straordinarie negli alloggi, tale tipologia di richieste d'interventi nel 2018 ammonta complessivamente a **n. 6017**;

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 2018 ammonta complessivamente a interventi **n. 1573**;

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. 1416**;

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 **2018** sono stati eseguiti **n. 281** 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 e da alcuni Finanziamenti Regionali.

Di seguito si riepilogano il numero degli interventi di ripristino eseguiti nell'anno 2018 e il loro valore.

RIPRISTINI ANNO 2018

1	ALFONSINE	10	€ 75.942,23
2	BAGNACAVALLLO	12	€ 99.429,89
3	BAGNARA DI ROMAGNA	2	€ 3.392,00
4	BRISIGHELLA	5	€ 25.004,86
5	CASOLA VALSENIO	6	€ 13.290,41
6	CASTEL BOLOGNESE	7	€ 37.752,27
7	CERVIA	9	€ 68.170,12
8	CONSELICE	3	€ 23.538,50
9	COTIGNOLA	4	€ 16.550,83
10	FAENZA	33	€ 208.345,52
11	FUSIGNANO	5	€ 53.806,66
12	LUGO	24	€ 188.564,82
13	MASSA LOMBARDA	9	€ 48.042,28
14	RAVENNA	136	€ 924.905,84
15	RIOLO TERME	3	€ 11.875,70
16	RUSSI	10	€ 52.018,34
17	SOLAROLO	3	€ 11.937,19
		281	€ 1.862.567,46

d) Ulteriori interventi extra canone finalizzati alla manutenzione straordinaria e riqualificazione degli immobili. Di seguito si riportano i gli interventi eseguiti nel 2018 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 dalle spese generali di gestione e alcuni Finanziamenti Regionali.

Tipologia e ubicazione	Importo	Alloggi
Bagnacavallo - Via Donati n. 5-7 : Riqualificazione fabbricato	€ 59.658,21	48
Bagnacavallo - Via Marconi n. 22 : Riqualificazione fabbricato	€ 56.553,70	14
Bagnacavallo - Via Glorie n. 46 : Riqualificazione fabbricato	€ 57.071,59	4
Cervia - Via Crociarone n. 116-118-120-124-126 : ripristino delle facciate e successiva tinteggiatura, rifacimento delle lattonerie, e dell'impianto fognante.	€ 89.009,45	8
Faenza - Interventi su vari fabbricati finalizzati al rilascio del CPI	€ 36.526,18	
Fusignano - Via Lacchini n.7 Interventi di adeguamento normativo finalizzati al rilascio del CPI	€ 37.976,51	8
Ravenna - Interventi su vari fabbricati finalizzati al rilascio del CPI	€ 50.624,53	
Ravenna - Via Grado 13-15-17-19 : sostituzione caldaia	€ 47.878,59	
Ravenna - via Marzabotto 5: fornitura e posa di nuovo impianto elevatore	€ 88.677,80	21
Ravenna - via Marzabotto 7: fornitura e posa di nuovo impianto elevatore	€ 66.758,33	21
Ravenna - via Gatta 13: posa di nuovo impianto elevatore	€ 58.953,11	6
Lugo - via Umbria 3: fornitura e posa nuovo impianto elevatore	€ 59.238,41	6
Brisighella - Vicolo Forni n. 10 : fornitura e posa nuovo impianto elevatore	€ 10.441,46	9

La spesa complessiva per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria effettuata nel corso del 2018 è stata pari a € 3.908.160, al lordo dell'utilizzo dei fondi residui derivanti da anni precedenti e risulta così articolata:

- Interventi manutenzione a canone € 1.054.944,;
- Interventi di manutenzione straordinaria € 2.666.857, di cui utilizzi da fondi di anni precedenti per € 157.431;
- Interventi di manutenzione sugli edifici condominiali € 165.259.
- Euro 27.713 riferiti ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi. Di tali costi risultano iscritti ricavi per Euro 6.613 per recupero da utenti;

Attività tecniche

Nell'anno 2018 le attività tecniche svolte dal Servizio Lavori e Attuazione Piano triennale e dal Servizio Energia di ACER mediante lo svolgimento di attività di progettazione, affidamento, direzione lavori e collaudo sono state rivolte agli enti Committenti (Comuni della Provincia e ASP).

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 2018, in:

- risorse rese disponibili dagli enti committenti in base a specifiche convenzioni;
- risorse rese disponibili dai Comuni in base ad accordi per fronteggiare situazioni di emergenza;
- contributi per interventi di riqualificazione energetica di edifici ERP di cui al bando POR-FESR 2014-2020

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)

INTERVENTI EDILIZI

Di seguito sono riportate le attività tecniche avviate, in corso di esecuzione o completate nel 2018:

N. progressivo	Committente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/risorse	Stato dell'opera al 31.12.2018
1	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)	Direzione dei lavori
2	Comune di Ravenna Via Caorle n.14	Recupero edilizio e riqualificazione per 6 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)	Approvazione progetto esecutivo Bando gara , gara, Aggiudicazione
3	Comune di Alfonsine Via Tranvia 4-6	Recupero edilizio e riqualificazione per 9 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)	Sospeso per mancata aggiudicazione
4	Comune di Lugo Via Toscana 2-4-6	Recupero edilizio e riqualificazione energetica	PIANO CASA lettera V	Direzione lavori, CRE e chiusura contabile intervento
5	Comune di Ravenna Via Gatta 11-13	Recupero edilizio e riqualificazione energetica	POS-FESR 2014-2020 bando 2017	Progetto Definitivo
6	Comune di Faenza Via Riccione 5-7-9	Recupero edilizio e riqualificazione energetica	POS-FESR 2014-2020 bando 2017	Progetto Definitivo
7	Comune di Alfonsine Via Tranvia 4-6-8-10	Messa in sicurezza temporanea della copertura	Accordi per gestione Fondi del Comune di Alfonsine	Perizia, progetto definitivo-esecutivo, direzione lavori
8	Comune di Ravenna ASP Via Circ. alla Rotonda dei Goti "Ex casa Fabbri"	Ripristino danni ed eliminazione vizi esecuzione	Convenzione per gestione tecnica polizza a garanzia lavori	Perizia, direzione lavori

9	Comune di Ravenna Via Sant'alberto 57,59,61,63	Manutenzione straordinaria	Accordi per gestione fondi D.R. n.501/2003	Direzione lavori accessori e chiusura contabile intervento
10	Comune di Ravenna Sant'Alberto Via Nigrisoli 65 angolo via Motta	Riqualificazione per la realizzazione di 5 alloggi per emergenza abitativa	Accordo in attesa di disponibilità finanziamenti	Progetto di fattibilità

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2018 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

<i>Comune</i>	<i>N. attestati emessi</i>
Alfonsine	0
Bagnacavallo	3
Bagnara	0
Brisighella	6
Casola Valsenio	6
Castel Bolognese	6
Cervia	0
Conselice	1
Cotignola	0
Faenza	37
Fusignano	2
Lugo	15
Massa Lombarda	2
Ravenna	70
Riolo terme	5
Russi	4
Solarolo	3
Totale 2018	160

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 31/12/2018</i>	<i>Importo per Comune</i>
ALFONSINE	2	€ 0,00
BAGNACAVALLLO	10	€ 45,00
BAGNARA DI ROMAGNA	0	€ 0,00
BRISIGHELLA	4	€ 90,00
CASOLA VALSENIO	2	€ 90,00
CASTELBOLOGNESE	6	€ 90,00
CERVIA	5	€ 0,00
CONSELICE	3	€ 15,00
COTIGNOLA	2	€ 0,00
FAENZA	34	€ 555,00
FUSIGNANO	6	€ 30,00
LUGO	14	€ 225,00
MASSA LOMBARDA	6	€ 30,00
RAVENNA	121	€ 1.050,00
RIOLO TERME	2	€ 75,00
RUSSI	4	€ 60,00
SOLAROLO	1	€ 45,00
Totale	160	€ 2.400,00

CONTO TERMICO

E' stato richiesto e concesso da parte del GSE, con erogazione nel 2019, il contributo ai sensi del *DM 16 febbraio 2016 "Conto Termico 2.0"* per l'intervento di riqualificazione energetica del fabbricato di via Toscana 2-6 a Lugo per un totale netto **€33.801,08**.

PRATICHE DI PREVENZIONE INCENDI.

È stata internalizzata l'attività di verifica, rinnovo degli ex certificati di prevenzione incendi (oggi conformità antincendio).

Sono state rinnovate le seguenti attività in scadenza nel 2019:

Autorimessa e produzione calore immobile via Ponte Romano 20-21;

Impianto di produzione del calore via Vincenzo Patuelli 10-22.

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è al 31/12/2018 composto da 39 unità di personale a tempo indeterminato e 2 unità a tempo determinato.

Le variazioni dell'organico rispetto al 31/12/2017 sono dovute all'assunzione del direttore generale a tempo determinato e part-time, con contratto Federmanager, a decorrere da marzo 2018, e alla cessazione, a seguito di pensionamento, di due unità di personale impiegate rispettivamente nel Servizio Gestione Immobiliare e nel Servizio Manutenzione.

Inoltre nel corso dell'esercizio si è verificata la stabilizzazione, di una unità di personale assunta a tempo indeterminato, in seguito alla costituzione dell'Ufficio Casa per l'Unione Romagna Faentina. Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato in servizio al **31/12/2018** e suddivise per livello in base al CCNL Federcasa e per servizio di appartenenza.

AREA DI ATTIVITA'	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	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	1	1			1	3	6	6	1	1	20
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	3	6	1	1	1	9	9	8	1	1	40

Alle unità sopra evidenziate occorre aggiungere il direttore generale assunto con contratto Federmanager, a tempo determinato part-time, da marzo 2018.

La composizione del costo del personale al 31/12/2018 e il suo raffronto con l'anno precedente sono commentati nella Nota integrativa.

Gli obiettivi di produttività programmati per il 2018 e sulla base dei quali è stato quantificato, secondo quanto previsto dall'Accordo Sindacale siglato in data 26/07/2018, il 60% del salario accessorio pari a Euro 90.000 da distribuire ai dipendenti nell'esercizio successivo sono i seguenti:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
1	<i>VERIFICA, AGGIORNAMENTO E IMPLEMENTAZIONE DEI CONTENUTI INFORMATIVI PUBBLICATI SUL SITO AZIENDALE, FATTA SALVA LA SEZIONE AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE</i>
2	<i>COMPLETAMENTO PROGETTO 2017 PER LA REDAZIONE DEL "FASCICOLO DEL FABBRICATO" DI TUTTI GLI IMMOBILI GESTITI</i>
3	<i>ELABORAZIONE DEL PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DA COORDINARE PER IL CONTROLLO DEL RISPETTO DEL REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI ERP, COMPRENSIVO DEI REPORT DI MONITORAGGIO QUADRIMESTRALE. I REPORT DOVRANNO RENDICONTARE LE SEGNALAZIONI RICEVUTE IN FORMA SCRITTA O ALLO SPORTELLO, L'ATTIVITA' ISTRUTTORIA SVOLTA, LE PRESENZE E LE VERIFICHE EFFETTUATE SUL POSTO, LE RISPOSTE TRASMESSE FORMALMENTE, I RICHIAMI O LE SANZIONI AMMINISTRATIVE COMMUNATE.</i>
4	<i>FORMAZIONE AZIENDALE E PROMOZIONE VERSO GLI ASSEGNATARI ED IL TERRITORIO DEL REGOLAMENTO DELLE AUTOGESTIONI E DELLE FORME COLLABORATIVE DELL'ERP APPROVATO DAL CDA A CONCLUSIONE DEL PROGETTO "CONDOMINI COLLABORATIVI"</i>

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

Ai fini della distribuzione del restante 40% del salario accessorio pari a Euro 60.000 sono stati individuati i seguenti indicatori di redditività:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
1	<i>RIDUZIONE DELLA MOROSITA' CORRENTE E CONSOLIDATA DELLA LOCAZIONE ERS DI BELRICETTO E DELLA MOROSITA' CORRENTE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI NEL 2018</i>
2	<i>INCIDENZA DEL COSTO DEL PERSONALE SUL COSTO DELLA PRODUZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO 2018</i>
3	<i>INCIDENZA SPESA ESERCIZIO 2018 PER MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE SU TOTALE RISORSE DISPONIBILI TRA CANONI ERP 2018 E DA RESIDUI DI ANNI PRECEDENTI</i>
4	<i>RICAVI DA COMPETENZE TECNICHE REALIZZATE NEL 2018</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 31/12/2018 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 67.475.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2018, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2018.

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 3.374 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 64.101.

Ravenna, 16 aprile 2019

Per il Consiglio di Amministrazione

F.to 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 2018**STATO PATRIMONIALE**

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) <i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16.758	14.265
7) altre immobilizzazioni immateriali	665.464	692.942
<i>Totale B . I</i>	<i>682.222</i>	<i>707.207</i>
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.905.463	1.971.811
4) altri beni	945.793	1.046.753
<i>Totale B . II</i>	<i>2.851.256</i>	<i>3.018.564</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:	619.919	764.579
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>619.919</i>	<i>764.579</i>
<i>Totale B . III</i>	<i>622.382</i>	<i>767.042</i>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	4.155.860	4.492.813
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
II) <i>Crediti</i>		
1) verso clienti	3.589.763	3.648.701
5) bis crediti tributari	84.699	58.906
5) ter imposte anticipate	82.945	92.507
⁵⁾ quater verso altri:	3.364.833	2.699.313
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	1.891.309	1.945.206
<i>Totale C . II</i>	<i>9.013.549</i>	<i>8.444.633</i>
IV) <i>Disponibilita' liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	704.115	1.399.582
3) denaro e valori in cassa	5.738	5.738
<i>Totale C . IV</i>	<i>709.853</i>	<i>1.405.320</i>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	9.723.402	9.849.953
D) RATEI E RISCONTI	329.437	309.504
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	14.208.699	14.652.270

PASSIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
V) Riserve statutarie	2.314.068	2.203.949
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	67.475	110.119
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	2.611.463	2.543.988
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	38.028	29.020
2) per imposte, anche differite	0	0
4) altri	25.524	25.524
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	63.552	54.544
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	785.652	820.655
D) DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO:		
4) Debiti verso Banche	2.322.221	2.582.985
7) Debiti verso fornitori	2.600.004	2.450.365
12) Debiti tributari	178.740	90.367
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.266	58.765
14) Altri debiti	2.923.987	3.006.318
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	2.659.247	3.043.584
TOTALE DEBITI (D)	10.747.465	11.232.384
E) RATEI E RISCONTI	567	699
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	14.208.699	14.652.270

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2018	31/12/2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.346.168	7.224.960
5) altri ricavi e proventi	534.814	547.387
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	7.880.982	7.772.347
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	459	714
7) per servizi	5.076.777	4.724.605
8) per godimento beni di terzi	15.619	13.356
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.422.332	1.406.897
b) oneri sociali	395.291	378.732
c) trattamento di fine rapporto	110.914	106.069
e) altri costi	1.900	1.500
<i>Totale B . 9</i>	<i>1.930.437</i>	<i>1.893.198</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	42.763	37.467
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	208.946	204.137
c) altre svalutazioni delle immobilizz.	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilit� liquide	170.000	120.000
<i>Totale B . 10</i>	<i>421.709</i>	<i>361.604</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	245.340	541.659
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	7.690.341	7.535.136
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	190.641	237.211
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) altri proventi finanziari		
da altri	1.705	576
<i>Totale C . 16</i>	<i>1.705</i>	<i>576</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
verso altri	76.086	81.504
<i>Totale C . 17</i>	<i>76.086</i>	<i>81.504</i>
17 bis utili e perdite su cambi		
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17+ - 17bis)	(74.381)	(80.928)
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D)	116.260	156.283
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	48.785	46.164
21) UTILE DELL' ESERCIZIO	67.475	110.119

Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

(Importi in unità di euro)		
	31/12/2018	31/12/2017
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	67.475	110.119
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	251.709	241.603
Accantonamenti ai fondi netti	9.008	(71.906)
Accantonamenti TFR netti	(35.002)	88.513
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>225.715</i>	<i>258.210</i>
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	293.190	368.329
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	58.938	662.318
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	(330.440)	(567.832)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(701.685)	(171.829)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	149.639	1.074.874
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	10.411	(400.870)
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>(813.137)</i>	<i>596.660</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(519.947)	964.989
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(41.638)	(100.601)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(17.778)	(14.640)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	144.660	(51.724)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	85.244	(166.965)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	(260.764)	(252.938)
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione patrimonio di dotazione		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(260.764)	(252.938)
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(695.467)	545.087
Disponibilità liquide iniziali	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>
Disponibilità liquide finali	709.853	1.405.320
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>704.116</i>	<i>1.399.582</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	(1.177.665)	(1.975.691)
Posizione finanziaria netta a breve finale	(1.612.368)	(1.177.665)
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	(434.703)	798.026

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2018

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 é 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 2018 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, 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 31/12/2018, 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 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 2018 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 2018 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, perchè 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

È 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 2018, iscritte per un valore netto di Euro 682.222, hanno registrato un decremento lordo rispetto al saldo al 31 dicembre 2017 pari a € 24.985.

Gli incrementi dell'anno 2018 sono inerenti i costi sostenuti per l'acquisizione di nuovo software finalizzate ad implementare le procedure informatiche utilizzate per la rilevazione delle voci di costo del personale, delle procedure informatiche inerenti il gestionale di rilevazione degli ordini di lavoro della manutenzione, al miglioramento del software di registrazione dei contratti di locazione e di gestione delle graduatorie relative alle assegnazioni degli alloggi ERS. L'ammortamento di periodo di tali immobilizzazioni è pari ad Euro 15.285. 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 € 27.478.

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 31.12.2017			Variazioni 2018				Valore al 31.12.2018		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Decrementi	Amm. 2018	Svalutazioni / Rettifiche	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Concessioni, licenze, marchi e simili	409.042	394.777	14.265	17.778	0	15.285	0	426.820	410.062	16.758
Altre immobilizzazioni immateriali	824.431	131.489	692.942	0	0	27.478	0	824.431	158.967	665.464
Totale	1.233.473	526.266	707.207	17.778	0	42.763	0	1.251.251	569.029	682.222

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:

	Valore al 31.12.2017			Variazioni 2018			Valore al 31.12.2018		
Descrizione	Valore lordo al 31/12/2017	F.do amm.to al 31/12/2017	Valore netto al 31/12/2017	Incrementi 2018	Diminuzioni al 2018	Ammortamento 2018	Valore lordo al 31/12/2018	F.do amm.to al 31/12/2018	Valore netto al 31/12/2018
Terreni	71.371	0	71.371	0	0	0	71.371	0	71.371
Fabbricati	3.527.584	1.627.143	1.900.441	32.551	0	98.900	3.560.135	1.726.043	1.834.092
Macchine ordinarie per ufficio	34.903	34.903	0	0	0	0	34.903	34.903	0
Attrezzature industr.e comm. varie	20.116	15.797	4.319	0	0	1.493	20.116	17.290	2.826
Mobili e arredi	128.547	120.685	7.862	3.465	0	1.877	132.012	122.562	9.450
Attrezzat.elett.roniche d'ufficio	383.251	339.712	43.539	5.622	0	12.292	388.873	352.004	36.869
Mezzi di locomozione	372	372	0	0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.680	896.648	991.032	0	0	94.384	1.887.680	991.032	896.648
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	6.053.824	3.035.260	3.018.564	41.638	0	208.946	6.095.462	3.244.206	2.851.256

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 delle nuove stampanti di ufficio.

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 31.12.2017	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2018
Partecipazioni	2.463	0	0	2.463
Altre imprese	2.463	0	0	2.463
Crediti verso altri	764.579	0	144.660	619.919
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	266.851	0	71.520	195.331
Comune Ravenna rate mutuo Filetto e Intervento di riqualificazione energetica Kyoto	485.783	0	73.140	412.643
Totale	767.042	39	144.660	622.382

Le immobilizzazioni finanziarie classificate tra i “Crediti verso altri” riguardano:

- a) per l'importo di Euro 2.376 depositi cauzionali per contratti diversi;
- b) 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;
- c) per Euro 195.331 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 412.643 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 31/12/2018	Crediti al 31/12/2017	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	1.979.541	2.141.542	1.979.541	0	-162.001
recuperi spese gestione stabili	829.084	924.397	829.084	0	-95.313
per spese legali	540.838	517.008	540.838	0	23.830
altri crediti	194.402	234.391	194.402	0	-39.989
f.do svalutazione crediti	-687.117	-771.418	-687.117	0	84.301
verso clienti	590.458	554.223	590.458	0	36.235
verso comuni	142.557	48.557	142.557	0	94.000
Crediti verso utenti e clienti	3.589.763	3.648.700	3.589.763	0	-58.937
Crediti tributari	84.699	58.906	84.699	0	25.793
Crediti per imposte anticipate	82.945	92.507	82.945	0	-9.562
Crediti per G.S.	1.891.309	1.945.206	1.891.309	0	-53.897
verso Stato ed altri enti	558.255	497.634	558.255	0	60.621
verso condomini	317.458	353.713	317.458	0	-36.255
per anticipi effettuati	2.308.806	1.696.743	2.308.806	0	612.063
verso altri	180.314	151.223	180.314	0	29.091
Crediti verso altri	3.364.833	2.699.313	3.364.833	0	665.520
Totale	9.013.549	8.444.632	9.013.549	0	568.917

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 3.589.763, (al netto del fondo svalutazione crediti di Euro 687.117), hanno registrato un decremento di Euro 58.937, dovuto principalmente all'incremento degli incassi per crediti verso utenti per canoni emessi e per spese anticipate da Acer per servizi comuni derivanti da utenze per acqua, energia elettrica e riscaldamento;

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 1.979.541 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 162.001;
- il fondo svalutazione crediti pari al 31/12/2017 a Euro 771.418, (utilizzato nel corso dell'esercizio per Euro 254.301), è al 31/12/2018 pari a Euro 687.117, comprensivi di un accantonamento di Euro 170.000, 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 829.084 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. Tale voce include gli acconti versati dagli utenti negli esercizi precedenti, riclassificati nell'esercizio precedenti negli altri debiti.
- l'importo di Euro 540.838 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 194.402, sono principalmente relativi per Euro 120.819 a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi, e per Euro 42.528 a crediti verso utenti cessati;
- l'importo di Euro 590.458 è riferito per Euro 545.199 a fatture da emettere a titolo di compensi tecnici rilevati a fronte dei servizi di progettazione resi per interventi edilizi in corso, per manutenzione straordinaria su alloggi in attuazione di programmi regionali finalizzati al miglioramento dell'accessibilità degli edifici di edilizia residenziale pubblica e fatture da emettere per corrispettivi calcolati sulla base delle convenzioni in essere con i committenti esterni e maturati per la gestione 2018.
- I crediti verso i Comuni sono pari ad Euro 142.557 e si riferiscono per Euro 49.429 a crediti in essere al 31/12/2018 verso il Comune di Ravenna per il rimborso del costo del personale comandato e per competenze tecniche maturate a fronte dei servizi tecnici resi per l'attuazione del progetto integrato di edilizia residenziale pubblica in località Filetto a Ravenna. Per Euro 73.860 si riferiscono inoltre a crediti verso il Comune di Alfonsine per competenze maturate sulla base dei servizi resi da Acer per servizi di progettazione definitiva ed esecutiva, attività propedeutiche al collaudo dei lavori per la realizzazione della palestra del nuovo polo scolastico 1^a e 2^a previste dalle convenzioni siglate con il Comune di Alfonsine e i cui interventi sono eseguiti ed ultimati;
- I crediti tributari pari a Euro 84.699 si riferiscono principalmente per Euro 55.858 al credito Iva derivante dalla dichiarazione annuale 2018 e per Euro 20.116 al credito Ires derivante dai maggiori acconti di imposta pagati a fronte delle imposte dovute sul reddito dell'esercizio 2018. Per Euro 5.455 al rimborso Ires da Irap 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 82.945, sono relative agli accantonamenti per cause legali 2010, 2011, 2015 non deducibili fiscalmente per Euro 3.063 e agli accantonamenti 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 2017 e 2018 al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 79.882. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2018, 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. Rispetto all'esercizio precedente sono state utilizzate per Euro 9.562 per effetto delle differenze temporanee riassorbite nel corso dell'esercizio 2018 relativamente alla quota di accantonamento e per effetto di un maggior utilizzo del fondo tassato rispetto alla quota accantonata e indeducibile fiscalmente nel corso del 2018.

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 1.891.309, con un decremento netto rispetto all'esercizio 2017 di Euro 53.897. I prelievi per l'anno 2018 ammontano a Euro 103.894 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 2018 si riferiscono per Euro 49.997 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 3.364.833 e sono costituiti principalmente da:

a) il credito di Euro 558.255 è principalmente relativo ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi 2006-2007-2008-2009-2010-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018, 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 136.087 si riferisce inoltre 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 317.458 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 2.308.806 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati da risorse regionali e comunali. Al 31/12/2018 l'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati è pari a Euro 2.194.080 con un incremento netto rispetto all'esercizio precedente di Euro 648.848 dovuto per Euro 540.859 ai costi sostenuti per il completamento dell'intervento eseguito in Via Toscana 2-6 a Lugo finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche e all'abbattimento delle barriere architettoniche e il cui finanziamento regionale non è stato incassato al 31/12/2018. La voce inoltre comprende ulteriori incrementi per anticipi di finanziamenti regionali relativi ai fondi previsti dalla Delibera Regionale 1600/2016 e a fondi comunali per interventi eseguiti nei Comuni di Lugo, Bagnacavallo e Alfonsine.

d) Euro 180.314 per crediti verso condomini proprietari, crediti per conguagli spese da rendicontare 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 31/12/2017	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2018
D.M. 7/04/97 Sovvenzionata	19.251	0	0	19.251
C.R. 251/01	5.957	0	0	5.957
Delibera Regionale 1600/2016 (C.R. 501/03 3° Stralcio) Regione Comune Ravenna Progetto Pilota Sicurezza Urbana	381.402	0	104.496	485.898
Anticipo Fondi Comuni	291.706	0	0	291.706
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	16.791	0	0	16.791
Anticipi piano infissi legge 560/93	103.102	-63.806	0	39.296
Finanziamento a privati	123.130	-123.130	0	0
Anticipo per lavori su alloggio confiscato alla mafia	12.809	0	0	12.809
Anticipazione intervento Filetto	8.136	0	0	8.136
Ancitipazione intervento Filetto	582.948	-18.182	0	564.766
Ancitipazione intervento Via Toscana 2-6 Lugo	0	0	540.859	540.859
Anticipo intervento messa in sicurezza Via Tranvia Alfonsine	0	0	45.569	45.569
Anticipo Fondi Comunali Dopo di Noi Lugo e Bagnacavallo	0	0	157.745	157.745
Anticipo intervento Via Caorle 14 Ravenna	0	0	5.297	5.297
TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE	1.545.232	-205.118	853.966	2.194.080

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2018 di Euro 709.853 rilevando un decremento di Euro 695.467 rispetto alla chiusura del precedente esercizio. Tale decremento è dovuto principalmente al pagamento del costo di interventi di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico degli edifici di edilizia residenziale pubblica eseguiti nel corso dell'esercizio e per i quali non sono stati incassati al 31/12/2018 i relativi finanziamenti regionali e comunali. 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 2018 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 31/12/2018	Valore al 31/12/2017	Variazione
Depositi c/o tesoriere	581.051	1.120.876	-539.825
Banche c/c	101.975	205.588	-103.613
Poste c/c	21.089	73.118	-52.029
Depositi bancari e postali	704.115	1.399.582	-695.467
Denaro e valori in cassa	5.738	5.738	0
Totale	709.853	1.405.320	-695.467

D) RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 329.437 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 19.933. I ratei attivi al 31/12/2018 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 41.211.

L'importo di Euro 114.782 riguarda i risconti attivi per imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2018, 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 2018 sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2017	Variazione
Ratei attivi	41.211	41.211	0
Compensi per interventi edilizi	41.211	41.211	0
Risconti attivi	288.226	268.293	19.933
Canoni passivi - Consulenze	173.444	166.636	6.808
Imposta di registro	114.782	101.657	13.125
Totale	329.437	309.504	19.933

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2018, il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni

Descrizione	Capitale di dotazione	Riserva Rivalutazione	di Riserve Statutarie	Altre Riserve	Utili (Perdite) portate nuovo	Utili (Perdite) a dell'esercizio	Totale
Saldi al 01/01/2017	229.920	0	2.106.839		0	97.109	2.433.868
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			97.109		0	(97.109)	0
Risultato dell'esercizio						110.119	110.119
Saldi al 31/12/2017	229.920	0	2.203.948	0	0	110.119	2.543.987
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			110.119			(110.119)	0
Risultato dell'esercizio						67.475	67.475
Saldi al 31/12/2018	229.920	0	2.314.067	0	0	67.475	2.611.462

Come da delibera n° 73 del 22/06/2018 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2017 di Euro 110.119 è stato destinato per Euro 5.506 al fondo di riserva ordinario e per Euro 104.613 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 31/12/2018, per un importo complessivo di Euro 63.552, sono così suddivisi:

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Incrementi	Diminuzioni	Valore al 31/12/2018
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	29.020	9.008	0	38.028
Altri fondi :	25.524	0	0	25.524
rischi per cause legali	25.524	0	0	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	54.544	9.008	0	63.552

Rispetto al saldo al 31/12/2018, si commentano le seguenti variazioni:

- il fondo indennità fine mandato amministratori è aumentato di Euro 9.008 per effetto dell'accantonamento delle quote maturate nel corso dell'esercizio secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale nr. 24/2001;
- il fondo cause legali è rimasto invariato rispetto all'esercizio precedente a Euro 25.524. per effetto degli utilizzi avvenuti nel corso del 2017 a fronte delle fatture pervenute per il patrocinio 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 31/12/2018 a Euro 785.652, registrando una diminuzione complessiva rispetto al precedente esercizio di Euro 35.003.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati complessivamente, a titolo di quota maturata e di rivalutazione dei fondi accantonati nei precedenti esercizi, Euro 92.385.

Gli utilizzi del Fondo TFR avvenuti nel corso del 2018 si riferiscono per Euro 26.846 per anticipi verso personale in servizio erogati in base al contratto collettivo vigente e per Euro 97.818 per erogazione del fondo a fronte di dimissioni per pensionamento.

Saldo al 31/12/2017	820.655
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2017 al lordo dell'imposta sostitutiva	92.385
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000 -	2.724
Utilizzo 2018 per liquidazione T.F.R. -	124.664
Saldo al 31/12/2018	785.652

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2018, ammontano complessivamente ad Euro 10.747.465.

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2017	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	2.322.221	2.582.985	268.932	1.013.628	1.039.661
Debiti verso fornitori	2.600.004	2.450.365	2.600.004		
Debiti tributari	178.740	90.367	178.740		
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	63.266	58.765	63.266		
Altri debiti	2.923.987	3.006.318	1.272.007	1.651.980	
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	2.659.247	3.043.584	803.476	1.855.771	
TOTALI	10.747.465	11.232.384	5.186.425	4.521.379	1.039.661

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche espongono al 31/12/2018 un saldo di Euro 2.322.221 con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 260.764. Il decremento rispetto all'anno precedente è dovuto al rimborso delle rate dei mutui avvenuto nel corso del 2018;

-i debiti verso fornitori, pari a Euro 2.600.004, 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 178.740, evidenziano un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 88.373 derivante dal debito Iva risultante al mese di dicembre 2018, interamente versato a gennaio 2019;

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 63.266 e si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali degli stipendi di dicembre 2018 e versati nel mese di gennaio 2019;

- gli altri debiti sono pari al 31/12/2018 ad Euro 2.923.987 e registrano un decremento di Euro 82.331 rispetto al saldo al 31/12/2017. Si riferiscono principalmente a:

- Assegnatari e cessionari per conguaglio servizi: l'importo, di Euro 215.342 al 31/12/2018 rappresenta il debito relativo alla rendicontazione di servizi agli utenti per l'anno 2018 derivante dai maggiori acconti versati dagli utenti in conto spese per l'anno corrente, in particolare si tratta dei servizi comuni per i quali viene annualmente redatto il consuntivo, riaddebitando o accreditando in bolletta i relativi conguagli 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 conguaglio nell'esercizio successivo.
- Depositi cauzionali: la voce per Euro 1.645.567 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.
- I debiti verso dipendenti: pari ad Euro 207.188 includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER per Euro 139.544, e al debito per ferie maturate e non ancora usufruite al 31/12/2018 per Euro 67.644.
- Debiti per canoni da riversare pari a Euro 361.027, derivanti dai canoni emessi nel corso del 2018 e da riversare al netto della morosità a comuni ed enti con i quali sono in essere convenzioni per la gestione di alloggi extra ERS e per la cui gestione Acer percepisce un corrispettivo di gestione.
- 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 2.659.247 al 31/12/2018, 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 833.141 e rate da riscuotere oltre l'esercizio per vendite di alloggi per Euro 9.569;
- Euro 33.133 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 976.835;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.501/03 1^a e 3^a stralcio per complessivi Euro 28.319;
- finanziamento di Euro 365.646 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 63.874 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 10.842 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 85.460 quota residua finanziamento regionale Piano Casa linea B;
- Euro 35.405 quota residua in attesa di utilizzo derivanti dai fondi percepiti a fronte dell'escussione della polizza fidejussoria rilasciata dalla Ditta Rinaldi e finalizzata ai lavori per il ripristino dei danni relativi all'intervento concluso di Casa Fabbri;
- Euro 49.526 fondi derivanti dalla delibera Regionale numero 743/2018 destinati al miglioramento dell'accessibilità degli edifici pubblici;

Di questi importi Euro 1.888.043 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 31/12/2018 risultano pari ad Euro 567.

Sono costituiti dalla quota di costi per imposte di bollo e spese bancarie diverse maturate nel 2018 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 il collaudo dal Comune di Faenza 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 dell'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 2018 ammonta ad Euro 7.880.982 con un incremento, rispetto all'esercizio 2017, di Euro 108.635 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	2018	2017	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	166.449	165.274	1.175
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.694.679	6.568.882	125.797
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	61.872	67.048	-5.176
Altri canoni	2.992	2.964	28
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	372.785	376.476	-3.691
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	26.561	26.133	428
Sanzioni pecuniarie	0	0	0
Canoni alloggi Belricetto	20.830	18.183	2.647
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	7.346.168	7.224.960	121.208

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell'esercizio 2018, sono così suddivisi:

- a) Euro 166.449 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 2018, sono stati pari a Euro 6.694.679. 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 per il periodo 01 gennaio 2018 – 30 settembre 2018 ai nuovi ISEE aggiornati a luglio 2017. Per il periodo 01 ottobre 2018 – 31 dicembre 2018 i canoni sono stati emessi applicando le attuali modalità di calcolo, ma con riferimento agli ISEE aggiornati a luglio 2018. Tale modalità di calcolo dei canoni ERP ha portato il canone medio ERP ad assestarsi a settembre 2018 a € 128,1 e a dicembre 2018 a € 129,1.
- c) Euro 61.872 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 2.992 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 in base alle concessioni in vigore con i comuni nel 2018 un totale di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a nr. 4.694 unità di cui 26 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 372.785, rilevati nel 2018, sono principalmente composti da:

- a) per Euro 113.586 sono costituiti dai rimborsi degli utenti per la stipulazione di contratti di locazione, per la bollettazione e la riscossione dei canoni applicati in conformità al Regolamento delle tariffe aziendali vigente, per le procedure legali attivate a seguito del recupero di morosità, e per sanzioni amministrative applicate agli utenti;
- b) per Euro 163.724 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 44.944 a titolo di compenso percepito dagli utenti per la gestione dei servizi e delle utenze condominiali in presenza di Amministratore esterno;
- d) per Euro 50.531 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 26.561 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 20.830 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	2018	2017	Variazione
Canoni diversi	24.316	24.131	185
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	830	2.600	-1.770
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	1.171	3.522	-2.351
Competenze tecniche attività principale e accessoria	148.571	161.395	-12.824
Altri ricavi e rimborsi assicurativi danni fabbricati	33.635	115.287	-81.652
Rimborso rate mutui alloggi emergenza abitativa	84.437	81.426	3.011
Contributi mediazione sociale	9.800	4.200	5.600
Rimborso personale in comando e Rimborso cariche permessi retribuiti art 79 D.lgs 267/2000	78.150	75.913	2.237
Rimborsi contratti appalto e forniture beni/servizi	0	30.000	-30.000
Rimborsi spese postali e valori bollati	3.662	3.985	-323
Altri ricavi	18.191	19.293	-1.102
Contributo alloggi Belricetto - Lugo	4.651	4.651	0
Rimborso IMU negozi ACER	1.404	1.404	0
Sopravvenienze attive e plusvalenze da cessioni cespiti	125.996	19.580	106.416
Totale altri ricavi e proventi	534.814	547.387	-12.573

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 534.814, registrando un decremento complessivo di Euro 12.573 rispetto all'esercizio 2017, da imputare principalmente e minori ricavi per competenze tecniche.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- Euro 24.316 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- Euro 148.571 riguardano 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 31/12/2018 in base alle convenzioni in essere con gli enti che hanno siglato delle convenzioni per l'acquisizione dei suddetti servizi e per competenze per interventi opzionali programmati di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione;
- Euro 33.635 per ricavi e rimborsi diversi rappresentati prevalentemente per Euro 22.103 da rimborsi assicurativi per danni ai fabbricati, per Euro 3.500 dal contributo di sponsorizzazione ricevuto dalla Cassa di Risparmio di Ravenna per l'anno 2018 così come stabilito dalle convenzioni di tesoreria in

essere e per Euro 7.760 da contributi per congruagli positivi riconosciuti dal gestore dei servizi energetici;

- d) Euro 84.437 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 78.150 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 2018 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 125.996 si riferiscono prevalentemente per Euro 71.017 a ricavi per sopravvenienze attive derivanti dallo storno contabile di accantonamenti per fatture da ricevere da professionisti effettuati in esercizi precedenti e sino al 31/12/2008 dalla società M.P.R. S.r.l. estinta per fusione per incorporazione in data 26/06/2013 in Acer Ravenna e per i quali al 31/12/2018 non sono state ricevute le fatture corrispondenti. Decorso il termine decennale genericamente previsto per la prescrizione dei crediti tali accantonamenti sono stati contabilizzati a sopravvenienza attiva a rettifica dei costi imputati nel corso di precedenti esercizi nei Bilanci della società M.P.R. S.r.l..

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2018 ammontano ad Euro 7.690.341, a fronte di un costo del 2017 di Euro 7.535.136. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2018 è pari all'91%.

B.7) Costi per servizi

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	2018	2017	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	160.751	161.907	-1.156
Spese di rappresentanza e promozionali	859	296	563
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	86.295	83.101	3.194
Spese postali e telefoniche	60.874	56.521	4.353
Cancelleria , stampati, pubblicazioni, pubblicità	9.938	12.711	-2.773
Corsi di formazione personale, rimborsi a dipendenti ed altri oneri, buoni pasto	64.257	43.112	21.145
Gestione mezzi di trasporto	2.496	2.481	15
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	41.629	33.602	8.027
Costi per consulenze legali e e patrocinio legale	31.890	25.468	6.422
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	3.001	3.006	-5
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	10.682	7.250	3.432
Certificazione sistema qualità	4.119	7.190	-3.071
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	5.975	2.051	3.924
Gestione sistema informativo	32.237	35.751	-3.514
Spese su depositi bancari e postali	3.169	4.937	-1.768
Totale Spese generali	518.172	479.384	38.788
Costi per svolgimento gare e attività di assistenza legale gare	44.572	75.325	-30.752
Costi per servizio di supporto al Consiglio di Amministrazione	0	45.608	-45.608
Spese di amministrazione stabili	608.616	697.422	-88.806
Spese di manutenzione stabili	3.858.816	3.419.964	438.852
Spese per collaudi e per incarico coordinatore sicurezza alloggi ERP	32.871	0	32.871
Totale Spese della gestione immobiliare	4.500.303	4.117.386	382.917
Totale Spese dell'attività costruttiva	13.730	6.903	6.827
Totale costi per servizi	5.076.777	4.724.605	352.172

Spese Generali

Esaminando l'andamento delle spese generali rispetto al 31/12/17, si riscontra una variazione positiva della voce di Euro 38.788 per un valore complessivo delle spese generali pari a Euro 518.172, dovuta per Euro 25.627 alla riclassifica del costo per diarie e trasferte del personale che al 31/12/2017 risultava esposto nella voce B.9 Costo del personale.

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 160.751 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	24.368
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	12.621
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	11.111

- | | | |
|---------------------------------------|------|-------|
| Indennità chilometrica amministratori | Euro | 4.552 |
|---------------------------------------|------|-------|
- b) le spese postali e telefoniche hanno registrato un incremento di Euro 4.353 dovuto principalmente dovuto 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 di un valore netto di Euro 21.145 principalmente per effetto della riclassifica di Euro 25.627 della voce di costo per diarie e trasferte extraurbane del personale che nell'esercizio precedente era esposta alla voce B.9 Costo del Personale;
- 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 10.682, ed inerenti l'attività espletata nel corso del 2018 per la certificazione del bilancio 2017;
- g) Euro 5.975 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 32.237 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 44.572 è relativo ai costi complessivi sostenuti nel corso del 2018 per lo svolgimento di gare. Più specificatamente per Euro 29.841 si riferiscono ai costi per l'affidamento dell'appalto dei lavori di manutenzione e riqualificazione e dei servizi volti al mantenimento del patrimonio immobiliare gestito da Acer, per l'attività di consulenza e di assistenza legale e amministrativa, per compensi per la remunerazione dei membri esterni componenti la commissione di gara e gruppi di lavoro specifici. In particolare l'importo si riferisce per Euro 14.528 a costi per il patrocinio legale relativo alla difesa per i ricorsi promossi nel 2017 da parte di operatori economici partecipanti alla gara per l'affidamento dell'appalto per la manutenzione del patrimonio immobiliare Erp e la cui attività giudiziale è proseguita nel corso del 2018. Gli altri costi sono relativi, per Euro 12.582, all'attività di assistenza agli uffici per la predisposizione da parte degli stessi di procedure di gara accessorie alla gestione ERP e per Euro 2.149 ad altri costi di pubblicazione di bandi gara.

Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti la gestione degli alloggi pari a Euro 608.616 e sono principalmente costituite da:

- Euro 179.874 riguardano le quote di spese che Acer riconosce agli amministratori condominiali esterni per compenso amministratore, recupero spese generali di gestione, recupero spese alloggi sfitti;
- Euro 65.819 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti, tale voce risulta in linea con il valore dell'esercizio precedente;
- Euro 30.726 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 decremento di circa Euro 15.181 dovuto a minori costi sostenuti per blindatura porte degli alloggi;
- Euro 26.556 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 25.908 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;

- e) Euro 156.702 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 67.580 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti;
- g) Euro 25.759 si riferiscono a costi per accollo canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti;
- h) Euro 45.330 si riferiscono a costi per fughe acqua e spese parti comuni edifici da addebitare ai comuni;
- i) Euro 7.870 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 2.400 si riferiscono ai costi sostenuti per la certificazione energetica degli alloggi E.r.p. di proprietà dei Comuni;

Spese di manutenzione degli stabili

I costi di esercizio per la manutenzione degli stabili ERP e non ERP in gestione e di proprietà Acer al netto dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex. Art. 36 L.R. 24/2011 sono complessivamente pari ad Euro 3.858.816 e sono costituite dalle seguenti voci:

- a) Euro 1.054.944 sono riferite al canone annuo di pronto intervento relativo a manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari ERP, secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;
- b) Euro 2.509.426 sono riferite ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino degli alloggi Erp;
- c) Euro 27.713 sono riferite ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi. Di tali costi sono iscritti ricavi per Euro 6.612 per recupero da utenti;
- d) Euro 165.259 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- e) Euro 56.380 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;
- f) Euro 9.749 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- g) Euro 3.155 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 26 unità abitativa al 31/12/2018 e spese di manutenzione per alloggi destinati al progetto Sprar gestito per conto del Comune di Ravenna;
- h) Euro 28.264 si riferiscono a costi di manutenzione straordinaria effettuata su alloggi in condomini e di proprietà di privati e per i cui costi si è proceduto a rifatturazione degli stessi ai proprietari degli alloggi;
- i) Altri costi per manutenzione per Euro 3.926 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Ai costi iscritti in bilancio quali costi dell'esercizio per manutenzione sul patrimonio immobiliare ERP, si aggiungono ulteriori spese per la manutenzione straordinaria ed eseguita con utilizzo di fondi residui da anni precedenti per un importo complessivo di Euro 157.431.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2018 si è attestato a Euro 41,32 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 13.730 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 2018, l'importo di Euro 15.620 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 2.264, dovuto a maggiori costi per noleggio di stampanti d'ufficio.

B.9) Costi per il personale

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

Descrizione	2018	2017	Variazione
Salari e stipendi	1.422.332	1.406.897	15.435
Retribuzioni	1.254.753	1.217.022	37.731
Retribuzione tirocinante	-	2.700	-2.700
Lavoro straordinario	9.278	8.820	458
Indennità di trasferta	838	25.426	-24.588
Compenso incentivante produttività	157.463	152.929	4.534
Oneri sociali	395.291	378.733	16.558
Trattamento di fine rapporto	110.914	106.068	4.846
Altri costi	1.900	1.500	400
Totale	1.930.437	1.893.198	37.239

Nella voce retribuzioni 2018 sono inclusi gli incrementi contrattuali come previsto dal Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Federcasa siglato in data 28 dicembre 2017 e con il quale si è proceduto a dare copertura economica e normativa per il periodo relativo al triennio 01.01.2016-31.12.2018.

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

- o Assunzione del direttore generale a tempo determinato e parziale con contratto Federmanager con decorrenza marzo 2018;
- o Cessazione a seguito di pensionamento, di due unità di personale impiegate rispettivamente nel Servizio Gestione Immobiliare e nel Servizio Manutenzione;
- o Stabilizzazione con assunzione a tempo indeterminato di una unità di personale a seguito della costituzione dell'Ufficio Casa per l'Unione della Romagna Faentina;

La voce Indennità di Trasferta è stata riclassificata nei Costi per Servizi per la parte relativa alle indennità di trasferta extraurbane.

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.930.437 si rileva un ricavo pari ad Euro 71.503 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 6.647 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 157.463, 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 assunzioni con contratto di lavoro a tempo indeterminato effettuate nel corso degli anni 2015 e 2016, ai sensi dell'articolo unico, commi 118 e seguenti, della Legge 23 dicembre 2014, n.190 e che si è esaurito nel corso del 2018.

La decontribuzione comprende inoltre la quota riconosciuta per l'assunzione avvenuta nel corso del 2018 e previste dalla Legge nr. 205/2017.

E' stato accantonato al fondo di trattamento fine rapporto la somma di Euro 110.914 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 2018, ripartito per categoria.

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2018 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2018	In servizio al 31/12/2018
<i>Dirigenti</i>	0	1
<i>Quadri</i>	9	9
<i>Impiegati</i>	29	30
Subtotale	38	40
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	2	1
Totale	40	41

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 42.763 e sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 208.946:

- per l'importo di Euro 98.900 si riferiscono a fabbricati di proprietà destinati alla locazione e ad uso diretto di Acer;
- 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;
- per l'importo di Euro 15.662 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 170.000, 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 2018 non sono stati effettuati accantonamenti per rischi.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2018	2017	Variazione
Contributi associativi	5.511	22.190	-16.679
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	40.197	329.660	-289.463
Altre spese e perdite diverse	0	68	-68
Totale costi ed oneri diversi	45.708	351.918	-306.210
Imposta di bollo	1.640	1.585	55
Imposta di registro	89.611	90.246	-635
IMU	70.352	71.182	-829
Imposta sostitutiva mutui bancari	0	0	0
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	1.096	2.256	-1.160
Sanzioni amministrative	460	736	-276
Sopravvenienza passive	36.473	23.737	12.737
Totale imposte indirette, tasse e contributi	199.632	189.741	9.892
Totale	245.340	541.659	-296.320

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 40.197 indicato al lordo delle quote capitali di Euro 229.097 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 2018 è stata pari ad Euro 70.352, di cui l'importo relativo agli uffici della sede ACER è pari ad Euro 14.743, mentre per le altre unità abitative l'azienda corrisponde un importo pari ad Euro 55.609;
- per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2018, esse sono così suddivise: Euro 86.177 sono relative al patrimonio alloggi E.R.P, Euro 2.135 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà, Euro 1.298 sono relativi all'imposta di registro versata per altre convenzioni in essere tra le quali l'Agenzia Casa di Ravenna e Cervia e la gestione degli alloggi di emergenza abitativi di Cervia;
- le altre imposte e tasse pari ad Euro 1.096 si riferiscono principalmente alla tassa di occupazione di suolo pubblico, al diritto annuale camerale e alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali;

- e) Le sopravvenienze passive si riferiscono principalmente a maggior ricavi per competenze tecniche su interventi tecnici e stanziati in esercizi precedenti dalla società M.P.R. S.r.l. estinta per fusione per incorporazione in Acer Ravenna a decorrere dal 26/06/2013.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad Euro 1.705 e sono costituiti da interessi attivi maturati principalmente sul c/c di cassa aperto presso la Cassa di Risparmio di Ravenna.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli Interessi ed altri oneri finanziari (C.17), ammontano ad Euro 76.086, con un decremento di Euro 5.418, rispetto al 2017, dovuto alla minor incidenza degli interessi passivi derivanti dai mutui passivi in essere, per effetto della diminuzione del debito in essere da mutui passivi con le banche.

La voce è così dettagliata:

- a) interessi passivi su depositi cauzionali versati dagli utenti per l'importo di Euro 4.252;
- b) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 20.993;
- 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 36.742;
- d) interessi passivi bancari per Euro 8.596 provenienti dalla società Luma S.r.l., fusa per incorporazione in Acer in data 10/09/2015, e relativi al mutuo contratto dalla stessa società Luma 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 873.
- f) Interessi passivi per mutui contratti per il completamento di interventi edilizi di Ers per Euro 4.629.

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

Nel corso dell'esercizio non se ne sono rilevati.

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Descrizione	2018	2017	Variazione
IRES	12.482	8.527	3.955
IRAP	26.741	22.656	4.085
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	-	-	0
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	9.562	14.981	-5.420
Totale	48.785	46.164	2.620

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 39.223, di cui Euro 12.482 per Ires ed Euro 26.741 per Irap dell'esercizio.

Le imposte anticipate IRES sono state utilizzate al 31/12/2018 per Euro 9.562 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. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2018 delle imposte, 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.

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.

	2017			2018		
	Ammontar e delle differenze temporane e	Effetto fiscale Aliquota IRES	Totale	Ammontar e delle differenze temporane e	Effetto fiscale Aliquota IRES	Totale
Imposte anticipate	-124.845	-14.981	-14.981	-79.681	-9.562	-9.562
Utilizzo credito Ires Luma Srl		0	0			0
Totale imposte anticipate			-14.981		-9.562	-9.562

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 67.475 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2017 di Euro 42.644. 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 3.374 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 64.101.

Ravenna, 16 aprile 2019

per il Consiglio d'Amministrazione
F.to IL PRESIDENTE
Emanuela Giangrandi

**PROSPETTO DEI MOVIMENTI DELLA GESTIONE
SPECIALE
31/12/2018**

ALLEGATO 1

		Saldi al 31/12/2018
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO		1.888.043,25
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 1^ STRALCIO	9.430,59	
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 3^ STRALCIO	18.888,55	
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77	518,28	
MINISTERO CONTRATTI DI QUARTIERE	1.209,19	
ART. 25 LEGGE 513	32.236,90	
FINANZIAMENTO COMUNE DI COTIGNOLA VENDITA ALLOGGI	862,35	
FINANZIAMENTO COMUNE DI BRISIGHELLA RIPRISTINO ALLOGGI VIA MAGLIONI	18.459,22	
REGIONE EMILIA ROMAGNA COMUNE DI RAVENNA PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	54.880,23	
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001	9.635,72	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66	1.478,93	
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENIO VILLINO BOTTONELLI	13.580,58	
REGIONE EMILIA ROMAGNA CONTRIBUTO PRU DARSENA 112 ALLOGGI	21.076,45	
FINAZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO	10.842,29	
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1^ STRALCIO	365.646,44	
FINANZIAMENTO RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI CANONI COMUNI	63.873,93	
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B	85.459,87	
POLIZZA RINALDI PER LAVORI DI RIPRISTINO CASA FABBRI	35.404,56	
DELIBERA REGIONALE NR. 743/2018 MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITA' ALLOGGI SFITTI	49.525,96	
FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORIERE		793.010,04
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI		2.681.053,29
RATE MUTI RISCATTISTI RESIDUO RATE DA MATURARE		9.568,69
RIENTRI LEGGE 513/77 IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE		13.558,14
ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE		23.126,83
TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI		2.704.180,12
FONDI LEGGE 457/78 - D.M. 7/4/1997		976.835,21
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77		518,28
FONDI LEGGE 560/93		833.141,24
RIENTRI VINCOLATI LEGGE 560/93 DA VERSARE ALLA BANCA DI ITALIA		33.133,55
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 3^ STRALCIO		18.888,55
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 1^ STRALCIO		9.430,59
MINISTERO CONTRATTI DI QUARTIERE		1.209,19
ART. 25 LEGGE 513		32.236,90
FINANZIAMENTO COMUNE DI COTIGNOLA VENDITA ALLOGGI		862,35
FINANZIAMENTO COMUNE DI BRISIGHELLA RIPRISTINO ALLOGGI VIA MAGLIONI		18.459,22
REGIONE EMILIA ROMAGNA COMUNE DI RAVENNA PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA		54.880,23
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001		9.635,72
REGIONE EMILIA ROMAGNA CONTRIBUTO PRU DARSENA 112 ALLOGGI		21.076,45
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66		1.478,93
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENIO VILLINO BOTTONELLI		13.580,58
FINAZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO		10.842,29
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1^ STRALCIO		365.646,44
PROGETTO FINANZIAMENTO KYOTO		63.873,93
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B		85.459,87
POLIZZA RINALDI PER LAVORI DI RIPRISTINO CASA FABBRI		35.404,56
DELIBERA REGIONALE NR. 743/2018 MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITA' ALLOGGI SFITTI		49.525,96
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI		2.636.120,04
RIENTRI LEGGE 513/77 IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE		13.558,14
RATE MUTI RISCATTISTI RESIDUO RATE DA MATURARE		9.568,69
RIENTRI DA AUTORIZZARE		23.126,83
TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI		2.659.246,87
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:		
VERSAMENTI DIRITTI DI PRELAZIONE DA EFFETTUARE ESERCIZIO 2018 LEGGE 560/93	33.133,55	
ECCEDENZA PRESSO CONTO 1945 BANCA DI ITALIA (LEGGE 560/93)	255.921,19	
RIVERSAMENTI DA EFFETTUARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA (LEGGE 457/78)	177.854,39	
TOTALE	44.933,25	
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI		
ANTICIPO FONDI COMUNALI DOPO DI NOI COMUNE DI LUGO E BAGNACAVALLLO	157.745,04	
ANTICIPO VIA CAORLE 14	5.297,18	
C.R. 251/01	5.957,00	
INTERVENTO LUGO VIA TOSCANA	540.858,97	
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	485.897,97	
ANTICIPI INTERVENTO SOCIAL HOUSING FILETTO	564.765,88	
ANTICIPI FINANZIAMENTO PIANO CASA LINEA A	39.295,93	
ANTICIPO ALFONSINE MESSA IN SICUREZZA VIA TRANVIA	45.569,41	
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	2.194.079,90	

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 2018, 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 2018, 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:

- o 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;
- o 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;
- o abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- o 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;
- o 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, 6 maggio 2019



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 31/12/2018 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 16/04/2019 con Delibera n. 36 del 16/04/2019, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 e redatti in considerazione di quanto previsto da 13 a 18 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità di Acer, in vigore :

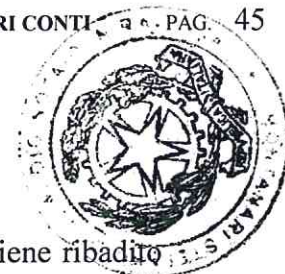
- Progetto di Bilancio, completo di Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario;
- Relazione sulla gestione.

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 (2018) e quello precedente (2017). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2018 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, dirigenti, 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;
- 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 2018 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 6 maggio 2019, 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 2018 "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 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere pari ad € + 67.475.

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 2018 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Ravenna, lì 7 maggio 2019

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Gaetano Cirilli

BILANCIO 2018



ACER RAVENNA

IN PILLOLE

I NUMERI

Valore della produzione	€ 7.880.982
Costo della produzione	€ 7.690.341
Costo del personale	€ 1.930.437
Impiego risorse in manutenzione	€ 3.908.160
Utile di esercizio	€ 67.475
Compenso di gestione medio per alloggio	€ 41,32
Canone medio mensile (anno 2018)	€ 130,64

ALLOGGI GESTITI

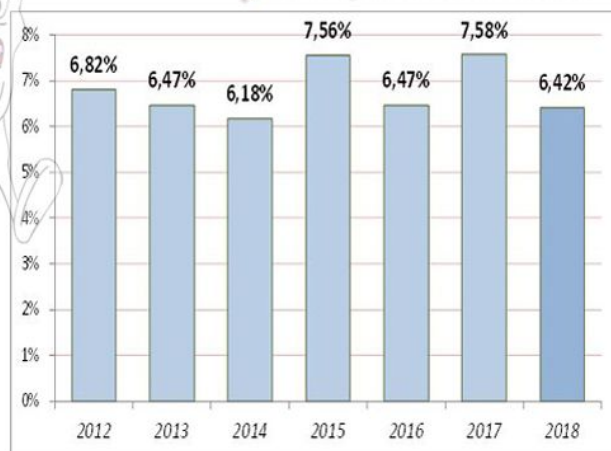
E.R.P. 4.667

E.R.S. 147

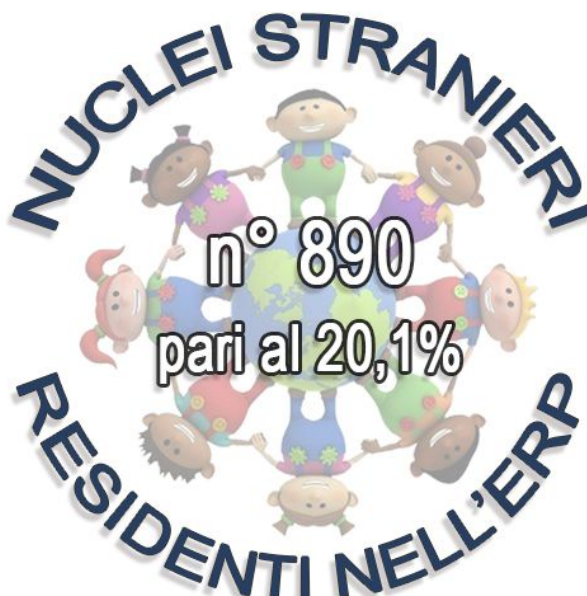
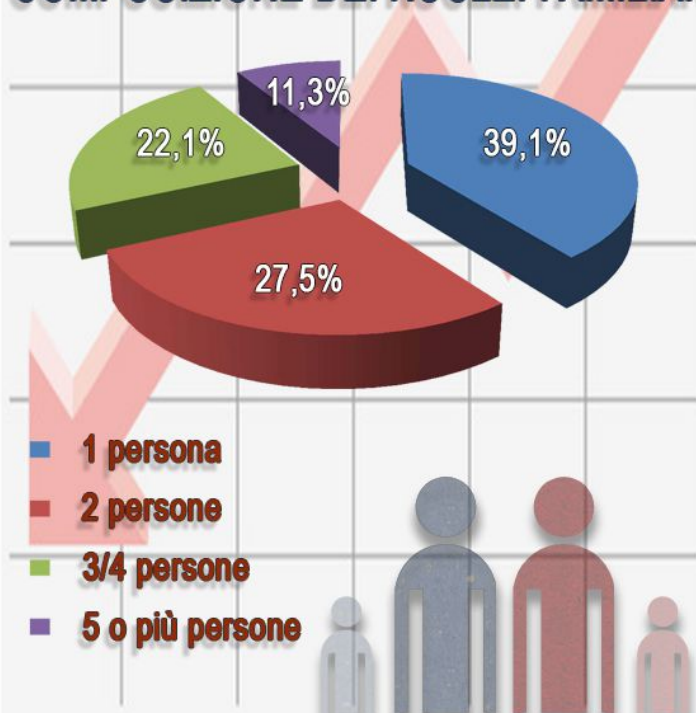
Totale 4.814

MOROSITA' DEI CANONI ERP ANNO 2018

€ 426.829,72
pari al 6,42 % dell'emesso



COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI



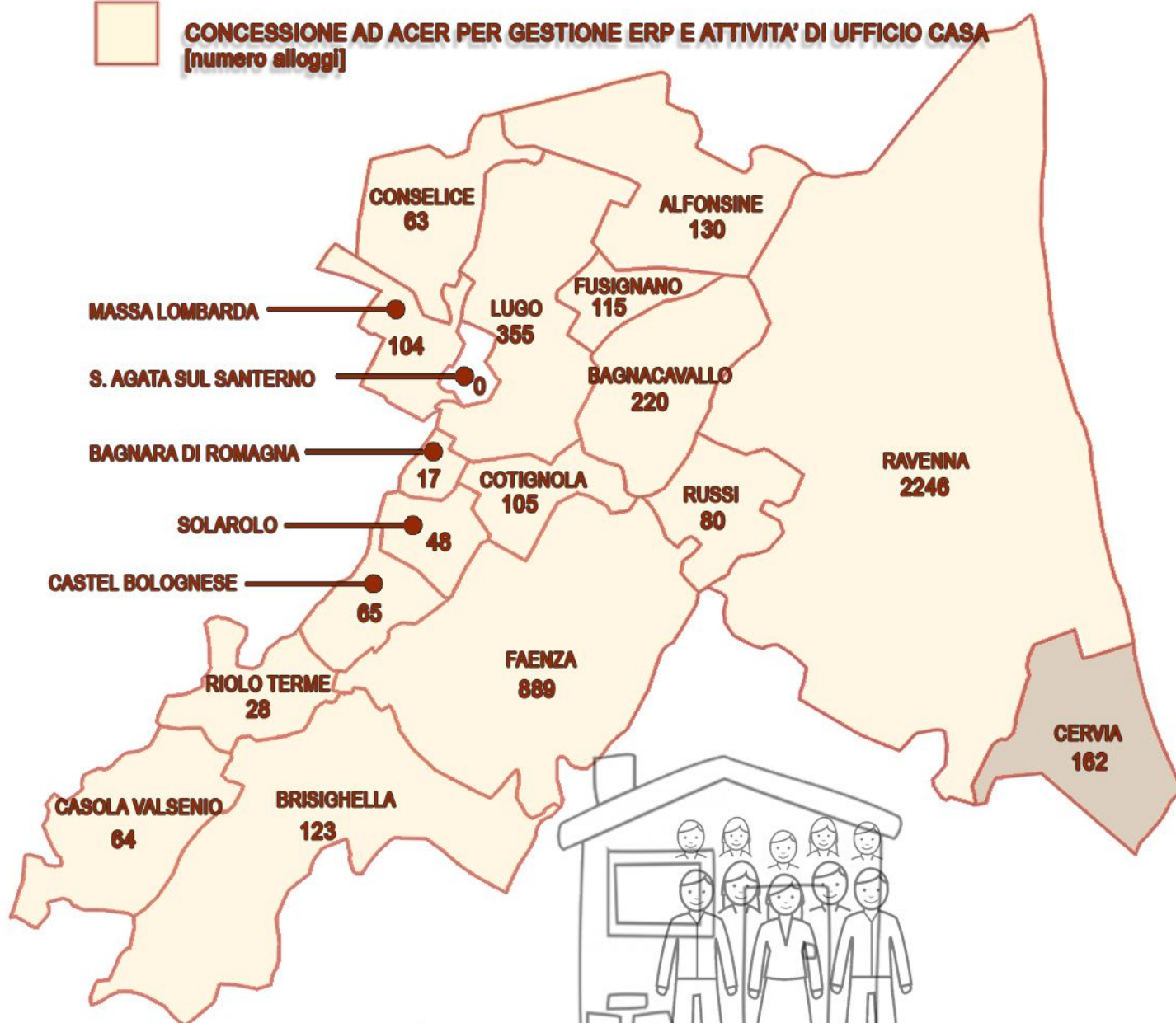
ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA



CONCESSIONE AD ACER PER GESTIONE ERP
[numero alloggi]



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



10.326
INQUILINI PRESENTI



4.422
FAMIGLIE ASSEGNATARIE
[numero medio componenti: 2,34]



1.751
ASSEGNATARI
ULTRA 65 ENNI

ATTIVITA' DI ACER VERSO GLI INQUILINI

Alloggi assegnati a nuovi inquilini

n° 194

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

n° 118

Totale assegnazioni anno 2018

di cui 299 ERP e 13 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente)

n° 312

Sfratti eseguiti

n° 44

Piani di recupero della morosità

n° 413

MEDIAZIONE SOCIALE



**Accessi
allo sportello
n° 1.732**

**Accompagnamento
nuovi assegnatari
n° 58**



**Condomini
con interventi
di mediazione
n° 307**



Feste di buon vicinato n° 30



**Assemblee
di condominio
n° 76**

I DIPENDENTI ACER

39 a tempo indeterminato

2 a tempo determinato

$\frac{\text{costo del personale}}{\text{costo della produzione}} = 25,10\%$



24 DONNE



17 UOMINI

PATRIMONIO ACER

Valore patrimonio (costo storico)

€ 3.598.956

Negozi e garage

n° 61

Negozi e garage locati

n° 48

Canone medio negozi

€ 353,2

MANUTENZIONE ALLOGGI

Interventi a canone
n° 6.017

Interventi extra canone
n° 3.270

Alloggi sfitti ripristinati n° 281 [costo medio € 6.628]

Incidenza spese 2018 per manutenzioni ordinarie e straordinarie su risorse derivanti da entrate 2018 per canoni Erp e da fondi residui anni precedenti : 57,53%

SERVIZI TECNICI

PROGETTAZIONI

- RAVENNA Via Gatta n. 11-13 – Riquilificazione energetica per 12 alloggi ERP
- FAENZA Via Riccione n. 5-7-9 – Riquilificazione energetica per 22 alloggi ERP
- RAVENNA loc. SANT'ALBERTO Via Nigrisoli 65 – Recupero e riquilificazione edilizia per 5 alloggi ERP

GARE DI AFFIDAMENTO LAVORI

- RAVENNA Via Caorle n. 14 – Recupero edilizio e riquilificazione per 6 alloggi ERP

ESECUZIONE LAVORI

- FAENZA Via P. Romano n. 28 - Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per n.6 alloggi ERP (2° Stralcio)
- LUGO Via Toscana n. 2-6 – Riquilificazione energetica per 12 alloggi ERP
- ALFONSINE Via Tranvia n.4-6-8-10 - Messa in sicurezza temporanea della copertura
- RAVENNA Via Sant'Alberto n.57-59-61-63- Manutenzione Straordinaria di 2 fabbricati per 48 alloggi ERP
- RAVENNA ASP - Via Circ. dei Goti Ex casa Fabbri - Ripristino danni ed eliminazione vizi esecuzione

Ricavi per competenze tecniche

€ 148.570

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

**Certificati di
prestazione energetica
emessi nel 2018
per alloggi ERP
n° 160**

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

