



ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

BILANCIO D'ESERCIZIO 2019



**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
SITO IN VIA PONTE ROMANO, 28 - FAENZA - (RA)**



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2019



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)**

**Lina Taddei
(Vice Presidente)**

Luca Frontali

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 2019

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2019 che si chiude con un utile di Euro 44.646.

Il bilancio 2019, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2019	ESERCIZIO 2018
Valore della produzione	7.643.190	7.880.982
Costi della produzione	(7.488.622)	(7.690.341)
Differenza	154.568	190.641
Proventi e oneri finanziari	(73.780)	(74.381)
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	-	-
Risultato prima delle imposte	80.788	116.260
Imposte su reddito di esercizio	(36.142)	(48.785)
Risultato d'esercizio	44.646	67.475

Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2019	ESERCIZIO 2018
Attività	13.665.139	14.208.699
Passività	11.009.031	11.597.236
Patrimonio netto	2.656.108	2.611.463

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2019

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2019, 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 2019, pari a Euro 44.646 presenta un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 22.829 dovuto principalmente a minori ricavi per competenze

tecniche e a maggiori costi di manutenzione su alloggi non gestiti in concessione per conto dei comuni. Il valore della produzione realizzato nel 2019 ammonta ad Euro 7.643.190 con un decremento, rispetto all'esercizio 2018, di Euro 237.792 dovuto principalmente a minori ricavi derivanti dall'emissione dei canoni per alloggi E.R.P. In particolare il decremento 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 2019 – 30 settembre 2019 i canoni sono stati calcolati in base agli ISEE aggiornati a luglio 2018 mentre per il periodo 01 ottobre 2019 – 31 dicembre 2019 i canoni sono stati emessi applicando le medesime modalità di calcolo, ma con riferimento agli ISEE aggiornati a luglio 2019. Tale modalità di calcolo dei canoni ERP ha portato il canone medio ERP ad assestarsi a settembre 2019 a Euro 125,4 rispetto a Euro 128,4 rilevato a settembre 2018. Inoltre il calo del canone medio è dovuto al turnover degli assegnatari, incrementato a seguito della introduzione della nuova normativa di calcolo dei canoni ERP, che determina il processo di abbassamento fisiologico dei canoni per effetto della progressiva collocazione dei nuovi assegnatari in fasce di reddito mediamente più basse, rispetto agli assegnatari uscenti dall'Erp.

Il calcolo delle competenze tecniche al 31/12/2019 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 31/12/2019 e per competenze tecniche maturate sugli interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione sono pari a Euro 98.366.

I costi della produzione nel 2019 ammontano ad Euro 7.488.622 a fronte di un valore dell'esercizio precedente di Euro 7.690.341 con un decremento di Euro 201.719 dovuto principalmente a minori costi per manutenzioni e accantonamenti per svalutazioni dei crediti verso l'utenza. In particolare il minor accantonamento al fondo svalutazione crediti rispetto all'esercizio precedente risulta di Euro 40.000 con una quota complessiva di competenza del 2019 pari a Euro 130.000.

Nel corso del 2019 sono state sostenuti costi complessivi per Euro 103.551 inerenti la gestione delle procedure di gara e le fasi conclusive di pregressi contenziosi, inerenti l'affidamento dei lavori e dei servizi per la gestione ed esecuzione degli interventi manutentivi ordinari e straordinari su immobili

di proprietà e sul patrimonio E.r.p. gestito per conto dei comuni. Il Consiglio di Stato con sentenza n. 2343/2020 ha respinto l'appello proposto da Manelli Impresa per la sua esclusione dalla procedura di gara avente per oggetto l'affidamento dei lavori di manutenzione e riqualificazione e servizi per il periodo 2018-2022 del patrimonio immobiliare di A.C.E.R. Ravenna, procedura poi revocata con delibera di Cda del 3/04/2019. Il Consiglio di Stato ha accolto le eccezioni preliminari di A.C.E.R. e, nel merito, ha riconosciuto la legittimità dell'esclusione della Manelli.

In seguito a questa sentenza Manelli Impresa ha rinunciato al contenzioso che aveva avviato per la revoca della procedura di gara ed il TAR di Bologna (sentenza 323/2020) ha preso atto della sopravvenuta carenza di interesse depositata dal ricorrente ed ha conseguentemente dichiarato estinto il procedimento con compensazione delle spese di lite. A fronte dei costi sostenuti nel corso del 2019, sono stati iscritti ricavi per Euro 65.000 per fatture da emettere, a titolo di rimborso delle spese generali sostenute da Acer per l'esperimento delle procedure di gara da parte degli aggiudicatari delle gare per l'affidamento dei servizi e dei lavori manutentivi.

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 3.578.994, articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.068.860 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 2.204.494 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 114.549;
- Euro 201.691 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- Euro 24.837 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 24.465 per recupero da utenti;
- Euro 46.086 sono riferiti a interventi manutentivi ordinari degli alloggi ad unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer ed Euro 15.152 per interventi riguardanti alloggi siti in Belricetto – Lugo;
- Euro 8.617 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- Euro 6.278 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 2.979 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a Euro 41,39 a fronte di una previsione di Euro 41,91 e sensibilmente inferiore al massimale di Euro 47 fissato dalla Regione Emilia Romagna.

Il costo complessivo del personale pari a Euro 1.910.843 risulta decrementato di Euro 19.594 rispetto al 31/12/2018 e comprende il costo complessivo a titolo di stipendi, salario accessorio e oneri riflessi dell'organico risultante al 31/12/2019.

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 79.493 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 € 73.780, evidenziando un decremento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 601 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 31/12/2019 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere:

SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLOGGI GESTITI:

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale-ASP - canone sociale	Alloggi proprietà comunale Edilizia agevolata - convenzionata	Totale proprietà Comune	Proprietà ACER	Unità extra abitative ACER	Alloggi Agenzia affitto	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	129		129		12		129
Bagnacavallo	214		214	6			220
Bagnara di Romagna	17		17				17
Brisighella	123		123				123
Casola Valsenio	63		63		3		63
Castelbolognese	65		65				65
Cervia	133		133			1	133
Cervia emergenza abitativa	25		25				25
Conselice	63		63				63
Cotignola	90	15	105		1		105
Faenza	826	11	837	10	4		847
OO.PP. Faenza	42		42				42
Fusignano	115		115		6		115
Lugo	336	19	355		3		355
Massa Lombarda	104		104		1		104
Ravenna	2208	11	2219	27	35		2246
Riolo Terme	28		28				28
Russi/OO.PP Russi	80		80		5		80
Solarolo	48		48				48
							0
Totali	4709	56	4765	43	70		4808

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2019 = 4.261

Oltre a 107 alloggi in Locazione Permanente o Emerg.Abitativa, per un totale di 4.368 alloggi assegnati.

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
TOT. 27

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:

Nel corso dell'anno 2019 non sono stati costituiti nuovi condomini: i fabbricati con Amministratore esterno in condominio sono 188: i condomini costituiti sono 170 condomini, alcuni dei quali sono multi-fabbricato.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali verrà effettuata rendicontazione nel 2020 relativa al 2019: 315. Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2020 relativa al 2019: 97 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: $188+315+97=606$

Nel corso dell'anno 2019 Acer ha partecipato a 92 assemblee di condominio.

COMUNI	Totale Fabbricati gestiti	Fabbricati con amm.tore esterno	Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2019	Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2019
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	97	6
RIOLO TERME	9	3	6	0
RUSSI	13	2	11	0
SOLAROLO	17	3	1	13
TOTALE	606	188	315	103

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2019

Come previsto dalla normativa, l'aggiornamento dei canoni di locazione, in base all'ISEE aggiornato, avviene con decorrenza al 1° ottobre di ciascun anno.

Pertanto nei primi 3 mesi di applicazione del canone alla luce delle certificazioni ISEE aggiornate (quindi dal 30/9 al 31/12), si registrano sensibili differenze fra la distribuzione degli Assegnatari oltre che a variazioni dell'entità del canone medio provinciale dovute alle integrazioni di certificazioni dei primi mesi di applicazione del nuovo ISEE

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). Dopo un primo incremento di utenti in area di decadenza, si è passati ad un graduale assestamento e diminuzione degli stessi.

Infatti anche nell'anno 2019 si rileva una diminuzione dei nuclei posizionati in area di decadenza rispetto agli anni precedenti; 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). Risulta invece in aumento il numero di assegnatari collocati in area di Accesso, fermo restando il dato degli appartenenti alla fascia di protezione che si assesta fra il 56 ed il 58% con un canone medio di fascia che oscilla fra 70-71 euro.

Le modifiche di posizionamento in fascia dei primi mesi di applicazione si ripresenta ogni anno: i casi da regolarizzare, in particolare in riferimento ai redditi non documentati ed ai vari "assestamenti" dei nuclei che avvengono in corso d'anno, unito al turnover degli utenti, 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).

ASSEGNATARI PER FASCIA	31/12/2019		30/09/2019		31/12/2018		30/09/2018		31/12/2017		30/09/2017		31/12/2016	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
AREA PROTEZIONE	2387	56,0%	2523	58,9%	2486	57,5%	2549	58,9%	2451	56,1%	2668	60,8%	2763	62,5%
AREA ACCESSO	1532	36,0%	1452	33,9%	1462	33,8%	1380	31,9%	1443	33,0%	1379	31,4%	1357	30,7%
AREA PERMANENZA	233	5,5%	223	5,2%	227	5,2%	285	6,6%	303	6,9%	196	4,5%	281	6,4%
AREA DECADENZA	71	1,7%	73	1,7%	94	2,2%	96	2,2%	124	2,8%	124	2,8%	19	0,4%
NON DOCUMENTATI	38	0,9%	11	0,3%	55	1,3%	16	0,4%	49	1,1%	18	0,4%		0,0%
TOTALE	4261		4282		4324		4326		4370		4385		4420	

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

L'analisi si riporta la doppia situazione al 30/09 ed al 31/12

Dopo l'assestamento del primo periodo di applicazione della nuova normativa il canone medio annuo a livello provinciale risulta aumentato di circa il 8%.

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2019	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2017	31/12/2016
AREA PROTEZIONE	71,5	70,7	71,2	70,8	71,4	66,2	65,2
AREA ACCESSO	182,1	182,1	182,3	180,4	180,1	173,3	174,9
AREA PERMANENZA	300,1	301,4	303,4	311,2	318,3	316,1	312,4
AREA DECADENZA	364,2	358,2	353,5	356,1	370,3	367,1	416
CANONE MEDIO PROVINCIALE	129,8	125,4	129,1	128,4	134,6	120,1	116,2

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019 - 2018 - 2017 - 2016

Positivo risulta essere il dato relativo alla morosità corrente che presenta un andamento in calo passando dall'8,17% nel 2016 all'8,88% nel 2017 al 6,36 nel 2019.

ANNO 2019	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019 (2)		
	EMESSO AL 31/12/2019	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.441.644,74	350.297,84	5,44%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	2.941.694,71	246.678,29	8,39%
	9.383.339,45	596.976,13	6,36%

N.B. - sono stati considerate le bollette emesse al 31 dicembre e gli incassi delle stesse fino alla data del 31/01/20

ANNO 2018	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%

MOROSITA' UNITA' EXTRA RESIDENZIALI

Particolare attenzione è stata posta nel recupero delle mensilità scoperte delle unità extra-residenziali attraverso la convocazione dei referenti interessati, la definizione di piani di rientro ed un monitoraggio costante.

Si riporta la morosità maturata nell'anno 2019 relativa alle unità non residenziali evidenziando un'importante diminuzione della morosità sia in termini assoluti e in termini percentuali relativa ai canoni di locazioni inerenti negozi, garage, autorimesse ecc.

ANNO 2019	EMESSO AL 31/12/2019	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2019	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	313.800,04	7.688,38	2,45%

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 12/2017	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	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 (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	333.401,24	17.946,45	5,38%
(negozi garage autorimesse antenne ecc)			

ANDAMENTO MOROSITA' CORRENTE - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

CONDUZIONI LP LF LB 1R

ANNO 2019	NUM. ALL	EMESSO TOTALE AL 31/12/2019	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2019	% MOROSCORREN		EMESSO TOTALE AL 31/12/2018	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2018	% MOROSCORREN
RAVENNA - VIA PERILLI 44	9	37.700,47	5.766,42	15,30%	*	35.338,50	2.955,25	8,36%
RAVENNA - VIA MASSAROLI, 4	11	57.760,50	-	0,00%		60.509,68	2.458,06	4,06%
BAGNACAVALLLO - VIA DELLA LIBERAZIONE, 6	6	35.546,34	1.569,04	4,41%	**	21.392,48	509,93	2,38%
COTIGNOLA - VIA 2 AGOSTO, 7	15	72.617,29	2.522,55	3,47%		70.274,88	7.478,41	10,64%
LUGO - VIA DON ANGELO CERONI, 1-7	11	46.577,43	506,39	1,09%		44.404,80	5.904,48	13,30%
LUGO - BELRICETTO - VIA FIUMAZZO,345	8	32.436,60	1.131,67	3,49%		35.194,93	10.067,01	28,60%

FAENZA - VICOLO BERTOLAZZI, 3 cond.LP	8	32.041,88	270,55	0,84%
FAENZA - VIA FORNARINA, 10 12 14 - cond.LF	8	39.816,54	3.967,76	9,97%
TOTALE	76	354.497,05	15.734,38	4,44%

33.806,25	270,55	0,80%
40.477,74	6.982,25	17,25%
341.399,26	36.625,94	10,73%

FAENZA - VIA ROMAGNOLI, 40 - cond.1R	2	9.353,72	9,80	0,10%
---	---	----------	------	-------

9.954,54	1.248,78	12,54%
----------	----------	--------

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 2019 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni,

Al 31/12/2019 - totale posizioni seguite da legali esterni = 0

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

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

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

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

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

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)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2019)
ALFONSINE	8	8	8
BAGNACAVALLO	20	21	26
BAGNARA DI ROM.	2	2	1
BRISIGHELLA	7	6	8
CASOLA VALSENIO	2	1	3
CASTEL BOLOGNESE	5	7	7
CERVIA	14	14	13
CONSELICE	10	6	14
COTIGNOLA	12	10	14
FAENZA	77	63	70
FUSIGNANO	14	7	17
LUGO	21	19	26
MASSALOMBARDA	6	5	6
RAVENNA	238	230	200
RIOLO TERME	1	4	6
RUSSI	13	8	13
SOLAROLO	0	2	1
TOTALE	450	413	433

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
Anno 2019 eseguiti 39 + 5 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

COMUNE	NUMERO SFRATTI	MOTIVAZIONE
RAVENNA	19	2 abbandono 1 extra erp 14 morosità 1 senza titolo 1 violazione regolamento d'uso
COMUNI FAENTINO	6 (+ 2 riconsegne in prossimità dell'esecuzione)	1 extra erp 4 morosità 1 morosità e abbandono
COMUNI LUGHESE	11 (+ 2 riconsegne in prossimità dell'esecuzione)	2 abbandono 8 morosità 1 extra erp
COMUNE DI RUSSI	0	
COMUNE DI CERVIA	3 (+ 1 riconsegna prima dell'esecuzione)	1 abbandono 2 Regolamento Comunale
TOTALE	39 (sfratti eseguiti)	5 (riconsegne prima dell'esecuzione)

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.

ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE

Nell'anno 2019 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 2019 ammonta complessivamente a **n. 6.161**;
- 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 2019 ammonta complessivamente a interventi **n. 1.640**;

- c) **Interventi manutentivi extra canone** (esclusi i ripristini), 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. 1.377**;

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 **2019** sono stati eseguiti **n. 245** ripristini alloggi di diversa natura dalla semplice manutenzione ordinaria (es. imbiancatura) a manutenzioni straordinarie (es. rifacimenti di parti edili od impianti).

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

Di seguito si riepilogano il numero degli interventi di ripristino eseguiti nell'anno 2019 e il loro valore.

RIPRISTINI ANNO 2019		
ALFONSINE	9	€ 119.147,95
BAGNACAVALLLO	9	€ 82.069,10
BAGNARA DI ROMAGNA	1	€ 1.684,33
BRISIGHELLA	10	€ 67.647,76
CASOLA VALSENIO	3	€ 18.739,13
CASTEL BOLOGNESE	5	€ 23.746,01
CERVIA	12	€ 32.819,68
CONSELICE	5	€ 25.774,33
COTIGNOLA	8	€ 48.778,75
FAENZA	24	€ 122.277,68
FUSIGNANO	6	€ 43.474,52
LUGO	23	€ 146.200,00
MASSA LOMBARDA	6	€ 32.257,34
RAVENNA	116	€ 813.778,43
RIOLO TERME	3	€ 9.292,36
RUSSI	5	€ 16.382,76
SOLAROLO	0	€ 0,00
	245	€ 1.604.070,13

- d) Ulteriori interventi extra canone finalizzati alla manutenzione straordinaria e riqualificazione degli immobili. Di seguito si riportano i gli interventi eseguiti nel 2019 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
Ravenna – Interventi su vari alloggi finalizzati al rilascio di dichiarazioni di conformità/rispondenza impiantistiche	€ 14.638,94	
Ravenna – Via Gulli n. 245 lavori di rifacimento del tratto di tubazioni di mandata e ritorno compreso tra la centrale termica e il palazzo	€ 40.554,79	32
Ravenna - Interventi su vari fabbricati finalizzati al rilascio del CPI	€ 81.618,54	
Cervia –Via Catullo 4 Fornitura ed installazione di nuovo impianto servoscala	€ 13.773,40	8
Casola Valsenio – Via Don Lorenzo Milani n. 16-18 Fornitura ed installazione di n. 2 impianti montascale	€ 39.753,78	12
Faenza – Via della Paganella 1/1,1/2,3/1,3/2 Interventi finalizzati all’adeguamento antincendio	€ 42.558,16	39
Faenza – Interventi su vari alloggi finalizzati al rilascio di dichiarazioni di conformità/rispondenza impiantistiche	€ 14.240,66	
Lugo – Interventi su vari alloggi finalizzati al rilascio di dichiarazioni di conformità/rispondenza impiantistiche	€ 10.343,15	

La spesa complessiva per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria effettuata nel corso del 2019 è stata pari a € 3.475.045, al lordo dell’utilizzo dei fondi residui derivanti da anni precedenti e risulta così articolata:

- Interventi manutenzione a canone € 1.068.860;
- Interventi di manutenzione straordinaria € 2.204.494, di cui utilizzi fondi anni precedenti per € 114.549;
- Interventi di manutenzione sugli edifici condominiali € 201.691;

Attività tecniche

Nell'anno 2019 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 2019, in:

- risorse rese disponibili dagli enti committenti in base a specifiche convenzioni tecniche sotto forma di finanziamento o di fondi comunali integrativi;
- 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_AGO
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 2019:

N. progressivo	Committente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/risorse	Stato dell'opera al 31.12.2019
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)	Ultimazione 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)	Parziale esecuzione dei lavori, interruzione dell'esecuzione da parte dell'impresa e avvio rescissione contrattuale
3	Comune di Alfonsine Via Tranvia 4-6- 8-10	Recupero edilizio e riqualificazione per 9 +9 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b) 1°e 2° stralcio	Messa a punto di Convenzione
4	Comune di Ravenna Via Gatta 11-13	Recupero edilizio e riqualificazione energetica	POS-FESR 2014-2020 bando 2017	Progetto Definitivo
5	Comune di Faenza Via Riccione 5-7-9	Recupero edilizio e riqualificazione energetica	POS-FESR 2014-2020 bando 2017	Sospesa Progettazione per mancanza fondi del Comune
6	Comune di Alfonsine Via Tranvia 4-6-8-10	Messa in sicurezza temporanea della copertura	Accordi per gestione Fondi del Comune di Alfonsine	Intervento completato e rendicontato
7	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	Completato e rendicontato
8	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

9	Comune di Ravenna Documentazione progettuale a corredo bando partecipazione Regionale	Demolizione e nuova costruzione edificio per 20 alloggi Erp e spazi per la collettività di quartiere San Biagio. Riqualificazione energetica ed edilizia di Via Dorese 73 e 75	Accordo in attesa del finanziamento	Valutazioni tecnico-economiche e documentazione progettuale grafica
---	--	--	-------------------------------------	---

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2019 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

	<i>numero APE al 31/12/2019</i>	<i>Importo per Comune</i>
ALFONSINE	3	€ 45,00
BAGNACAVALLLO	7	€ 105,00
BAGNARA DI ROMAGNA	0	€ 0,00
BRISIGHELLA	5	€ 75,00
CASOLA VALSENIO	2	€ 30,00
CASTELBOLOGNESE	7	€ 105,00
CERVIA	4	€ 60,00
CONSELICE	3	€ 45,00
COTIGNOLA	4	€ 60,00
FAENZA	31	€ 465,00
FUSIGNANO	1	€ 15,00
LUGO	13	€ 195,00
MASSA LOMBARDA	8	€ 120,00
RAVENNA	104	€ 1.560,00
RIOLO TERME	4	€ 60,00
RUSSI	4	€ 60,00
SOLAROLO	1	€ 15,00
Totale	201	€ 3.015,00

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:

CONTO TERMICO

E' stato richiesto e concesso da parte del GSE, con erogazione nell'esercizio successivo, il contributo ai sensi del *DM 16 febbraio 2016 "Conto Termico 2.0"* per i seguenti interventi nei seguenti fabbricati:

Progressivo/riferimento	Codice immobile	COMUNE	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	CIR (Codice Identificativo Richiesta)	INCENTIVO NETTO EROGATO
01/2019	101405570108	Ravenna	Ravenna	via Grado 80	1.B INFISSI	CT00242676	€ 2.377,74
02/2019	200208070105	Bagnacavallo	Villanova di Bagnacavallo	via Bologna Nuova 9	1.B + 1.C (INF+CALD)	CT00307833	€ 2.732,80
03/2019	201202200004	LUGO	LUGO	VIA G. RENI 67	1.C CALDAIE	CT00307862	€ 1.291,53
04/2019	201202270103	LUGO	LUGO	VIA ACQUACALDA 72	1.C CALDAIE	CT00307844	€ 1.397,72
05/2019	300403400008	Brisighella	Brisighella	Vicolo forni 10	1.C CALDAIE	CT00322765	€ 1.396,36
06/2019	200901300201	Cotignola	Cotignola	via Cassani 20	1.C CALDAIE	CT00322769	€ 1.479,08
07/2019	201202280101	LUGO	LUGO	VIA RISORGIMENTO 54	1.C CALDAIE	CT00322729	€ 1.226,21

A questi si aggiunge l'incentivo per la riqualificazione energetica del fabbricato di via Toscana 2-6 a Lugo, distinto dagli interventi legati alla manutenzione degli alloggi, per un totale netto **€33.801**.

PRATICHE DI PREVENZIONE INCENDI.

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

Sono state rinnovate attività in scadenza nel 2019:

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

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è al 31/12/2019 composto da 39 unità di personale a tempo indeterminato.

Le variazioni dell'organico rispetto al 31/12/2018 sono dovute alla cessazione della carica di direttore generale a tempo determinato e parziale con contratto Federmanager con decorrenza luglio 2019, alla cessazione, a seguito di pensionamento a decorrere dal 01/01/2019, di una unità di personale impiegata nel Servizio Gestione Immobiliare, e a decorrere da ottobre 2019, stabilizzazione di una unità di personale a seguito della costituzione dell'Ufficio Casa per il Comune di Cervia

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo con contratto a tempo indeterminato in servizio al **31/12/2019** 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	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	2	6	7	1	19
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	8	9	9	1	39

La composizione del costo del personale al 31/12/2019 e il suo raffronto con l'anno precedente sono commentati nella Nota integrativa.

Gli obiettivi di produttività programmati per il 2019 e sulla base dei quali è stato quantificato, secondo quanto previsto dall'Accordo Sindacale siglato in data 20/06/2019, il 70% del salario accessorio pari a Euro 105.000 da distribuire ai dipendenti nell'esercizio successivo sono i seguenti:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
<i>1</i>	<i>ATTUAZIONE PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' AZIENDALI PER IL CONTROLLO DEL RISPETTO DEL REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI ERP: INCREMENTO DELLA PRODUZIONE DEI REPORT DI MONITORAGGIO DA QUADRIMESTRALE A TRIMESTRALE</i>
<i>2</i>	<i>RISPOSTE A SEGNALAZIONI SCRITTE DI MANCATO RISPETTO DEL REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI: RIDUZIONE DEL TEMPO MEDIO DI RISPOSTA RISPETTO AL LIMITE PREVISTO DALLA CARTA DEI SERVIZI</i>
<i>3</i>	<i>INCREMENTO DELLA PARTECIPAZIONE AD ASSEMBLEE DI CONDOMINIO CONVOCATE DA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO ESTERNI AD ACER RISPETTO AL 2018</i>
<i>4</i>	<i>INCREMENTO DELLE RICHIESTE DI ACCERTAMENTO DI MANCATA OCCUPAZIONE DI ALLOGGI A SEGUITO DI MONITORAGGIO SISTEMATICO DELLE UTENZE DELL'ACQUA DEGLI ASSEGNATARI ERP GESTITE DALL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE DI ACER"</i>
<i>5</i>	<i>INCREMENTO DEI CERTIFICATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA EMESSI IN RAPPORTO CON IL 2018</i>
<i>6</i>	<i>INCREMENTO DI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO INCENTIVATI DAL CONTO TERMICO REALIZZATI NEL 2019 RISPETTO AL 2018</i>

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

Ai fini della distribuzione del restante 30% del salario accessorio pari a Euro 45.000 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 2019 RISPETTO AL 2018</i>
2	<i>RIDUZIONE DELLA DURATA MEDIA DEI CREDITI VERSO I COMUNI AL 31.12.2019 RISPETTO AL 2018</i>
3	<i>RIDUZIONE INCIDENZA DEL COSTO DEL PERSONALE SUL COSTO DELLA PRODUZIONE DEL 2019 RISPETTO AL 2018</i>
4	<i>RIDUZIONE DEI COMPENSI LIQUIDATI AGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO ESTERNI AD ACER NEL 2019 RISPETTO AL 2018</i>

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti che abbiano inciso sui risultati. Tuttavia si segnala che l'emergenza sanitaria sorta in seguito alla diffusione dell'epidemia da Covid-19 sicuramente inciderà in modo significativo sull'economia. E' difficile esprimere previsioni quantitative circa gli impatti e le ricadute sul piano economico e finanziario della Società. Gli Amministratori continueranno a monitorare con estrema attenzione e tempestività l'evoluzione degli avvenimenti e gli effetti sugli equilibri economico-patrimoniali e finanziari della Società e gestiranno, anche in considerazione dell'eccezionalità dell'evento, questa situazione con il massimo impegno e professionalità.

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31/12/2019 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 44.646.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2019, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2019.

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 2.232 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 42.414.

Ravenna, 19 maggio 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Emmanuela 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 2019**STATO PATRIMONIALE**

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2019	31/12/2018
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) <i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.928	16.758
7) altre immobilizzazioni immateriali	637.986	665.464
<i>Totale B . I</i>	<i>643.914</i>	<i>682.222</i>
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.817.099	1.905.463
4) altri beni	845.121	945.793
<i>Totale B . II</i>	<i>2.662.220</i>	<i>2.851.256</i>
III <i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) partecipazioni in:		
d bis) altre imprese	1.395	2.463
<i>Totale B . III . 1</i>	<i>1.395</i>	<i>2.463</i>
2) crediti:		
d bis) verso altri:	470.217	619.919
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>470.217</i>	<i>619.919</i>
<i>Totale B . III</i>	<i>471.612</i>	<i>622.382</i>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	3.777.746	4.155.860
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
II) <i>Crediti</i>		
1) verso clienti	3.511.987	3.589.763
5) bis crediti tributari	63.353	84.699
5) ter imposte anticipate	72.011	82.945
5) verso altri: quater	2.566.894	3.364.833
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	1.634.267	1.891.309
<i>Totale C . II</i>	<i>7.848.512</i>	<i>9.013.549</i>
IV) <i>Disponibilit� liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	1.704.476	704.115
3) denaro e valori in cassa	5.511	5.738
<i>Totale C . IV</i>	<i>1.709.987</i>	<i>709.853</i>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	9.558.499	9.723.402
D) RATEI E RISCONTI	328.894	329.437
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	13.665.139	14.208.699

PASSIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
V) Riserve statutarie	2.381.542	2.314.068
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	44.646	67.475
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	2.656.108	2.611.463
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	47.036	38.028
2) per imposte, anche differite	0	0
4) altri	25.524	25.524
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	72.560	63.552
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	825.531	785.652
D) DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO:		
4) Debiti verso Banche	2.053.290	2.322.221
di cui oltre l'esercizio successivo	1.775.832	2.053.289
7) Debiti verso fornitori	2.674.376	2.600.004
12) Debiti tributari	44.909	178.740
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	62.683	63.266
14) Altri debiti	2.739.647	2.923.987
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	2.536.035	2.659.247
TOTALE DEBITI (D)	10.110.940	10.747.465
E) RATEI E RISCONTI	0	567
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	13.665.139	14.208.699

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2019	31/12/2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.202.114	7.346.168
5) altri ricavi e proventi	441.076	534.814
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	7.643.190	7.880.982
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	438	459
7) per servizi	4.790.439	5.076.777
8) per godimento beni di terzi	15.095	15.619
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.395.167	1.422.332
b) oneri sociali	408.565	395.291
c) trattamento di fine rapporto	105.311	110.914
e) altri costi	1.800	1.900
<i>Totale B . 9</i>	<i>1.910.843</i>	<i>1.930.437</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	38.307	42.763
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	206.829	208.946
c) altre svalutazioni delle immobilizz.	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilit� liquide	130.000	170.000
<i>Totale B . 10</i>	<i>375.136</i>	<i>421.709</i>
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
14) oneri diversi di gestione	396.671	245.340
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	7.488.622	7.690.341
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	154.568	190.641
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni	256	0
<i>Totale C . 15</i>	<i>256</i>	<i>0</i>
16) altri proventi finanziari	0	0
da altri	492	1.705
<i>Totale C . 16</i>	<i>492</i>	<i>1.705</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
verso altri	74.528	76.086
<i>Totale C . 17</i>	<i>74.528</i>	<i>76.086</i>
17 bis utili e perdite su cambi		
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17+ - 17bis)	-73.780	-74.381
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D)	80.788	116.260
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	36.142	48.785
21) UTILE DELL' ESERCIZIO	44.646	67.475

Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

(Importi in unità di euro)		
	31/12/2019	31/12/2018
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	44.646	67.475
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	245.136	251.709
Accantonamenti ai fondi netti	9.008	9.008
Accantonamenti TFR netti	39.879	(35.002)
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>294.022</i>	<i>225.715</i>
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	338.668	293.191
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	77.776	58.938
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	133.830	(330.440)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	830.762	(701.685)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	74.372	149.639
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	(319.321)	10.411
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>797.419</i>	<i>(813.137)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.136.087	(519.946)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(17.793)	(41.638)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	1	(17.778)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	150.770	144.660
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	132.977	85.244
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	8.526	8.168
Incremento/(decremento) mutui bancari	(277.457)	(268.932)
<i>Mezzi propri</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(268.931)	(260.764)
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.000.134	(695.467)
Disponibilità liquide iniziali	709.853	1.405.320
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>704.115</i>	<i>1.399.582</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>5.738</i>	<i>5.738</i>
Disponibilità liquide finali	1.709.987	709.853
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>1.704.476</i>	<i>704.115</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>5.511</i>	<i>5.738</i>
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	440.921	1.144.556
Posizione finanziaria netta a breve finale	1.432.530	440.921
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	991.609	(703.635)

Attività svolta

Le attività svolte dall'Ente sono:

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

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

Criteri di formazione del bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 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 31/12/2019 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 2019 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c..

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2019 e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività.

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

Crediti e debiti

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

Tale criterio non viene applicato nei casi in cui:

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

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

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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 esperte 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 2019, iscritte per un valore netto di Euro 643.914, hanno registrato un decremento lordo rispetto al saldo al 31 dicembre 2018 pari a € 38.308.

Nel corso dell'anno 2019 non si sono registrati incrementi. L'ammortamento di periodo delle immobilizzazioni per spese per licenze software è pari ad Euro 10.830. 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 31.12.2018			Variazioni 2019				Valore al 31.12.2019		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Increme nti	Decremen ti	Amm. 2019	Svalut azioni / Rettifi che	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Concessioni, licenze, marchi e simili	426.820	410.062	16.758	0	0	10.830	0	426.820	420.892	5.928
Altre immobilizzazioni immateriali	824.431	158.967	665.464	0	0	27.478	0	824.431	186.445	637.986
Totale	1.251.251	569.029	682.222	0	0	38.308	0	1.251.251	607.337	643.914

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 31.12.2018			Variazioni 2019			Valore al 31.12.2019			
Descrizione	Valore lordo al 31/12/2018	F.do amm.to al 31/12/2018	Valore netto al 31/12/2018	Incrementi 2019	Diminuzioni al 2019	Ammortamen to 2019	Valore lordo al 31/12/2019	F.do amm.to al 31/12/2019	Valore netto al 31/12/2019
Terreni	71.371	0	71.371	0	0	0	71.371	0	71.371
Fabbricati	3.560.135	1.726.043	1.834.092	8.887	0	97.251	3.569.022	1.823.294	1.745.728
Macchine ordinarie per ufficio	34.903	34.903	0	0	0	0	34.903	34.903	0
Attrezzature industr.e comm. varie	20.116	17.290	2.826	0	0	1.150	20.116	18.440	1.676
Mobili e arredi	132.012	122.562	9.450	1.408	0	1.929	133.420	124.491	8.929
Attrezzat.elett roniche d'ufficio	388.873	352.004	36.869	7.498	0	12.115	396.371	364.119	32.252
Mezzi di locomozione	372	372	0	0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.680	991.032	896.648	0	0	94.384	1.887.680	1.085.416	802.264
Totale	6.095.462	3.244.206	2.851.256	17.793	0	206.829	6.113.255	3.451.035	2.662.220

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%

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 31.12.2018	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2019
Partecipazioni	2.463	395	1.463	1.395
Altre imprese	2.463	395	1.463	1.395
Crediti verso altri	619.919	0	149.702	470.217
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	195.331	0	75.503	119.828
Comune Ravenna rate mutuo Filetto e Intervento di riqualificazione energetica Kyoto	412.643	0	74.199	338.444
Totale	622.382	395	149.702	471.612

Le altre partecipazioni si riferiscono ad una azione del valore nominale di Euro 1.000, acquisita nel corso del 2014, della Società Lepida S.p.A. con sede in Bologna. La società, a totale capitale pubblico costituita nel 2007 dalla Regione Emilia Romagna, ha per oggetto la realizzazione e la gestione di reti di telecomunicazioni e servizi infrastrutturali a favore della Pubblica Amministrazione del territorio regionale.

Con atto di fusione Nr- 24621 registrato al Registro delle Imprese di Bologna in data 01/05/2019 si sono estinte le Società Ervet S.p.A. e Aster Soc.Cons.p.A. Dalla loro fusione è stata costituita la nuova società consortile per azioni denominata ART-ER Attrattività Ricerca Territorio Soc.Cons.p.A. con sede in Bologna. Per effetto della cessazione delle società Ex-Ervet S.p.A. e Ex-Aster Soc.Cons.p. Ervet ha proceduto con il rimborso ad Acer di Euro 1.068,12 a titolo riduzione del capitale sociale e di Euro 255,66 a titolo di riserve. Si è pertanto proceduto allo storno del valore di partecipazione iscritto per Euro 1.463 e alla iscrizione del valore di Euro 395 quale valore della nuova partecipazione nella società Aster Soc.Cons.p.A. e il cui valore nominale è pari a nr. 106 azioni del valore di Euro 1 ciascuna.

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 119.828 il credito verso i Comuni per le quote capitali da corrispondere rispettivamente alla Cassa di Risparmio di Ravenna per il mutuo contratto per l’acquisizione degli alloggi di “Emergenza abitativa” e alla banca BIIS di Roma per il mutuo contratto per la realizzazione degli alloggi ERP di locazione permanente, realizzati nel Comune di Ravenna in Via Perilli e nel Comune di Bagnacavallo in Via della Liberazione;
- d) per Euro 338.444 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 di costruzione di alloggi di edilizia residenziale sociale e Social Housing e per la 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 31/12/2019	Crediti al 31/12/2018	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	1.782.587	1.979.541	1.782.587	0	-196.954
recuperi spese gestione stabili	886.542	829.084	886.542	0	57.458
per spese legali	566.488	540.838	566.488	0	25.650
altri crediti	195.202	194.402	195.202	0	800
f.do svalutazione crediti	-616.693	-687.117	-616.693	0	70.424
verso clienti	566.830	590.458	566.830	0	-23.628
verso comuni	131.031	142.557	131.031	0	-11.526
Crediti verso utenti e clienti	3.511.987	3.589.763	3.511.987	0	-77.776
Crediti tributari	63.353	84.699	63.353	0	-21.346
Crediti per imposte anticipate	72.011	82.945	72.011	0	-10.934
Crediti per G.S.	1.634.267	1.891.309	1.634.267	0	-257.042
verso Stato ed altri enti	577.277	558.255	577.277	0	19.022
verso condomini	382.628	317.458	382.628	0	65.170
per anticipi effettuati	1.404.781	2.308.806	1.404.781	0	-904.025
verso altri	202.208	180.314	202.208	0	21.894
Crediti verso altri	2.566.894	3.364.833	2.566.894	0	-797.939
Totale	7.848.512	9.013.549	7.848.512	0	-1.165.037

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 3.511.987, (al netto del fondo svalutazione crediti di Euro 616.693), hanno registrato un decremento di Euro 77.776, 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 1.782.587 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 196.954;
- il fondo svalutazione crediti pari al 31/12/2018 a Euro 687.117, (utilizzato nel corso dell'esercizio per Euro 200.424), è al 31/12/2019 pari a Euro 616.693, comprensivo di un accantonamento di Euro 130.000, 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 886.542 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, contabilizzati nell'esercizio precedenti fra gli altri debiti.
- l'importo di Euro 566.488 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 195.202, sono principalmente relativi per Euro 120.944 a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi, e per Euro 74.258 a crediti verso utenti cessati;
- l'importo di Euro 566.830 è riferito per Euro 522.902 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 2019.
- I crediti verso i Comuni sono pari ad Euro 131.031 e si riferiscono per Euro 36.932 a crediti in essere al 31/12/2019 verso il Comune di Ravenna per il rimborso del costo del personale comandato. 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^ e 2^ previste dalle convenzioni siglate con il Comune di Alfonsine e i cui interventi sono eseguiti ed ultimati. La liquidazione di tali importi da parte del Comune avverrà nel corso dell'esercizio successivo.
- I crediti tributari pari a Euro 63.353 si riferiscono principalmente per Euro 37.939 al credito Iva derivante dalla dichiarazione annuale 2019 e per Euro 16.690 al credito Ires derivante dai maggiori acconti di imposta pagati a fronte delle imposte dovute sul reddito dell'esercizio 2019. 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 72.011, 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, 2018 e 2019 al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 91.115. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2019, l'aliquota fiscale applicata per il loro calcolo è quella in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno e prevista dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio. Rispetto all'esercizio precedente sono state utilizzate per Euro 10.934 per effetto delle differenze temporanee riassorbite nel corso dell'esercizio 2019 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 2019.

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 1.634.267, con un decremento netto rispetto all'esercizio 2018 di Euro 257.042. I prelievi per l'anno 2019 ammontano a Euro 280.650 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 2019 si riferiscono per Euro 23.608 a riversamenti di fondi Cer L. 560/93 effettuati presso la contabilità speciale di Banca Italia per incassi avvenuti, nel corso del precedente esercizio, per diritti di prelazione.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 2.566.894 e sono costituiti principalmente da:

- a) il credito di Euro 577.277 è principalmente relativo per Euro 410.665 ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi 2006-2007-2008-2009-2010-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019, ai sensi dell'art. 36 della legge 24/2001 e a 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 102.834 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 382.628 principalmente per acconti corrisposti agli amministratori di condominio a seguito dei bilanci preventivi approvati dalle assemblee, per gli alloggi in gestione facenti parte di fabbricati amministrati da terzi. Successivamente all'approvazione dei bilanci consuntivi l'Azienda conguaglia la situazione contabile ai costi definitivi sostenuti dal condominio;
- c) Euro 1.404.781 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati da risorse regionali e comunali. Al 31/12/2019 l'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati è pari a Euro 1.319.964 con un decremento netto rispetto all'esercizio precedente di Euro 874.116 ai rientri avvenuti nel corso dell'esercizio degli anticipi effettuati per il completamento dell'intervento eseguito in Via Toscana 2-6 a Lugo e degli anticipi di finanziamenti regionali relativi ai fondi previsti dalla Delibera Regionale 1600/2016.
- d) Euro 202.208 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 31/12/2018	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2019
D.M. 7/04/97 Sovvenzionata	19.251	-19.251	0	0
C.R. 251/01	5.957	0	0	5.957
Delibera Regionale 1600/2016 (C.R. 501/03 3' Stralcio)	485.898	-449.404	0	36.494
Regione Comune Ravenna Progetto Pilota Sicurezza Urbana	291.706	-47.486	0	244.220
Anticipo Fondi Comuni	16.791	0	0	16.791
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	39.296	-26.700	0	12.596
Finanziamento a privati	12.809	0	0	12.809
Anticipo per lavori su alloggio confiscato alla mafia	8.136	0	0	8.136
Anticipazione intervento Filetto	564.766	-564.766	0	0
Anticipazione intervento Via Toscana 2-6 Lugo	540.859	-540.859	0	0
Anticipo intervento messa in sicurezza Via Tranvia Alfonsine	45.569	-35.617	0	9.952
Anticipo Fondi Comunali Dopo di Noi Lugo e Bagnacavallo	157.745	-157.745	0	0
Anticipo intervento Via Caorle 14 Ravenna	5.297	0	31.491	36.788
Anticipi delibera regionale 1626/2018	0	0	663.764	663.764
Anticipi delibera regionale 743/2018	0	0	271.943	271.943
Anticipo intervento Faenza Via Ponte Romano 29	0	0	514	514
TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE	2.194.080	-1.841.828	967.712	1.319.964

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2019 di Euro 1.709.987 rilevando un incremento di Euro 1.000.134 rispetto alla chiusura del precedente esercizio. Tale incremento è dovuto principalmente al rientro degli anticipi effettuati in esercizi precedenti per l'esecuzione di interventi finanziati da fondi regionali e comunali e il cui trasferimento ad Acer è avvenuto nel 2019. 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 2019 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 31/12/2019	Valore al 31/12/2018	Variazione
Depositi c/o tesoriere	1.511.013	581.051	929.962
Banche c/c	139.277	101.975	37.302
Poste c/c	54.186	21.089	33.097
Depositi bancari e postali	1.704.476	704.115	1.000.361
Denaro e valori in cassa	5.511	5.738	-227
Totale	1.709.987	709.853	1.000.134

D) RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 328.894 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 543. I ratei attivi al 31/12/2019 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 41.211.

L'importo di Euro 125.620 riguarda i risconti attivi per imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2019, 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 2019 sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2018	Variazione
Ratei attivi	41.211	41.211	0
Compensi per interventi edilizi	41.211	41.211	0
Risconti attivi	287.683	288.226	-543
Canoni passivi - Consulenze	162.063	173.444	-11.381
Imposta di registro	125.620	114.782	10.838
Totale	328.894	329.437	-543

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2019, il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni

Descrizione	Capitale di dotazione	Riserva Rivalutazione	di Riserve Statutarie	Altre Riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Utili (Perdite) dell'esercizio	Totale
Saldi al 01/01/2018	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
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			67.475			(67.475)	0
Risultato dell'esercizio						44.646	44.646
Saldi al 31/12/2019	229.920	0	2.381.542	0	0	44.646	2.656.108

Come da delibera n° 75 del 23/05/2019 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2018 di Euro 67.475 è stato destinato per Euro 3.374 al fondo di riserva ordinario e per Euro 64.101 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 31/12/2019, per un importo complessivo di Euro 72.560, sono così suddivisi:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Incrementi	Diminuzioni	Valore al 31/12/2019
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	38.028	9.008	0	47.036
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	63.552	9.008	0	72.560

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;

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31/12/2019 a Euro 825.531, registrando un incremento complessivo rispetto al precedente esercizio di Euro 39.879.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati complessivamente, a titolo di quota maturata e di rivalutazione dei fondi accantonati nei precedenti esercizi Euro 88.448.

Gli utilizzi del Fondo TFR avvenuti nel corso del 2019 si riferiscono per Euro 46.258 per erogazione del fondo a fronte di dimissioni per pensionamento e cessazione del rapporto di lavoro.

Saldo al 31/12/2018	785.652
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2018 al lordo dell'imposta sostitutiva	88.448
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000 -	2.311
Utilizzo 2019 per liquidazione T.F.R. -	46.258
Saldo al 31/12/2019	825.531

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2019, ammontano complessivamente ad Euro 10.110.940.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2018	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	2.053.290	2.322.221	277.458	879.728	896.104
Debiti verso fornitori	2.674.376	2.600.004	2.674.376		
Debiti tributari	44.909	178.740	44.909		
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	62.683	63.266	62.683		
Altri debiti	2.739.647	2.923.987	2.739.647		
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	2.536.035	2.659.247	2.536.035		
Totale	10.110.940	10.747.465	8.335.108	879.728	896.104

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche espongono al 31/12/2019 un saldo di Euro 2.053.290 con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 268.931. Il decremento rispetto all'anno precedente è dovuto al rimborso delle rate dei mutui avvenuto nel corso del 2019;

-i debiti verso fornitori, pari a Euro 2.674.376, 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 44.909, evidenziano un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 133.831 derivante saldo iva del mese di dicembre 2019 che risulta essere a credito;

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 62.683 e si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali degli stipendi di dicembre 2019 e versati nel mese di gennaio 2020;
- gli altri debiti sono pari al 31/12/2019 ad Euro 2.739.647 e registrano un decremento di Euro 184.340 rispetto al saldo al 31/12/2018. Si riferiscono principalmente a:
 - Assegnatari e cessionari per conguaglio servizi: l'importo, di Euro 120.110 al 31/12/2019 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 1.634.899 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 218.927 includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER per Euro 148.616, e al debito per ferie maturate e non ancora usufruite al 31/12/2019 per Euro 70.311.
 - Debiti per canoni da riversare pari a Euro 380.352, derivanti dai canoni emessi nel corso del 2019 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.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 2.536.035 al 31/12/2019, 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 856.749 e rate da riscuotere oltre l'esercizio per vendite di alloggi per Euro 9.569;
- Euro 58.803 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 884.189;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.501/03 1^ e 3^ stralcio per complessivi Euro 10.117;
- finanziamento di Euro 360.170 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 51.614 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 22.920 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 56.780 per fondi derivanti da trasferimento da parte del Comune di Ravenna di fondi di rotazione e avanzo di amministrazione destinati alla realizzazione del programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e relativi all'intervento di Ravenna, Via Caorle 14, in corso di esecuzione;
- Euro 5.673 fondi derivanti dalla delibera Regionale numero 743/2018 destinati al miglioramento dell'accessibilità degli edifici pubblici;

Di questi importi Euro 1.631.000 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.

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.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2019 ammonta ad Euro 7.643.190 con un decremento, rispetto all'esercizio 2018, di Euro 237.792 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	2019	2018	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	171.037	166.449	4.588
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.495.168	6.694.679	-199.511
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	60.484	61.872	-1.388
Altri canoni	3.021	2.992	29
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	355.992	345.879	10.113
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	69.753	26.561	43.192
Sanzioni pecuniarie	26.059	26.906	-847
Canoni alloggi Belricetto	20.600	20.830	-230
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	7.202.114	7.346.168	-144.054

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell'esercizio 2019, sono così suddivisi:

- a) Euro 171.037 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 2019, sono stati pari a Euro 6.495.168. Come illustrato lo

scorso anno, a decorrere dal 01 ottobre 2017 è stata introdotta una nuova modalità di calcolo dei canoni ERP, stabilita dalle delibere di G.R. 894/2016 e 739/2017, e con ricalcolo del canone il 1 ottobre di ogni anno. Di conseguenza per il periodo 01 gennaio 2019 – 30 settembre 2019 sono stati applicati i canoni calcolati in base agli ISEE aggiornati a luglio 2018 mentre per il periodo 01 ottobre 2019 – 31 dicembre 2019 i canoni sono stati emessi applicando le medesime modalità di calcolo, ma con riferimento agli ISEE aggiornati a luglio 2019. Tale modalità di calcolo dei canoni ERP ha portato il canone medio ERP ad assestarsi a settembre 2019 a Euro 125,4 rispetto a Euro 128,4 rilevato a settembre 2018. Il calo del canone medio è dovuto al turnover degli assegnatari, incrementato a seguito della introduzione della nuova normativa di calcolo dei canoni ERP, che determina il processo di abbassamento fisiologico dei canoni per effetto della progressiva collocazione dei nuovi assegnatari in fasce di reddito mediamente più basse, rispetto agli assegnatari uscenti dall'Erp.

- c) Euro 60.484 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 3.021 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 2019 un totale di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a nr. 4.697 unità di cui 25 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 355.992, rilevati nel 2019, sono principalmente composti da:

- a) per Euro 81.725 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 172.886 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 44.825 a titolo di compenso percepito dagli utenti per la gestione dei servizi e delle utenze condominiali in presenza di Amministratore esterno;
- d) per Euro 56.556 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 69.753 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 e per rifatturazione di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sul patrimonio ERP del Comune di Cervia.

Canoni alloggi Belricetto

Euro 20.600 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	2019	2018	Variazione
Canoni diversi	24.476	24.316	160
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	2.416	830	1.586
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	4.818	1.171	3.647
Competenze tecniche attività principale e accessoria	98.366	148.571	-50.205
Altri ricavi e rimborsi assicurativi danni fabbricati	28.139	33.635	-5.496
Rimborso rate mutui alloggi emergenza abitativa	87.564	84.437	3.127
Contributi mediazione sociale	0	9.800	-9.800
Rimborso personale in comando e Rimborso cariche permessi retribuiti art 79 D.lgs 267/2000	79.493	78.150	1.343
Rimborsi contratti appalto e forniture beni/servizi	70.784	0	70.784
Rimborsi spese postali e valori bollati	2.890	3.662	-772
Altri ricavi	24.790	18.191	6.599
Contributo alloggi Belricetto - Lugo	4.651	4.651	0
Rimborso IMU negozi ACER	665	1.404	-739
Sopravvenienze attive e plusvalenze da cessioni cespiti	12.024	125.996	-113.972
Totale altri ricavi e proventi	441.076	534.814	-93.738

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 441.076, registrando un decremento complessivo di Euro 93.738 rispetto all'esercizio 2018, da imputare principalmente e minori ricavi per competenze tecniche e a minori sopravvenienze attive.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 24.476 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 98.366 riguardano i proventi per competenze tecniche per prestazioni inerenti la progettazione e la direzione lavori inerenti interventi edilizi derivanti dall'attività edilizia di progettazione contabilizzati al 31/12/2019 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;
- c) Euro 28.139 per ricavi e rimborsi diversi rappresentati prevalentemente per Euro 24.625 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 2019 così come stabilito dalle convenzioni di tesoreria in essere;
- d) Euro 87.564 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 79.493 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 2019 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 70.784 si riferiscono a rimborsi per contratti di appalto per forniture di beni e servizi. Nel corso del 2019 si sono concluse le procedure di gara per l'affidamento del servizio assicurativo del patrimonio Erp gestito per conto dei comuni e per l'affidamento dei servizi e lavori manutentivi degli alloggi Erp gestiti per conto dei Comuni. A fronte delle spese generali sostenute per l'esperimento di tali procedure i contratti stipulati con gli aggiudicatari prevedono il recupero delle spese generali con la rifatturazione di importi forfettari.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2019 ammontano ad Euro 7.488.622, a fronte di un costo del 2018 di Euro 7.690.341. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2019 è pari all'91%.

B.7) Costi per servizi

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	2019	2018	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	160.056	160.751	-695
Spese di rappresentanza e promozionali	272	859	-587
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	80.416	86.295	-5.879
Spese postali e telefoniche	53.950	60.874	-6.924
Cancelleria , stampati, pubblicazioni, pubblicità	10.476	9.938	538
Corsi di formazione personale, rimborsi a dipendenti ed altri oneri, buoni pasto	66.742	64.257	2.485
Gestione mezzi di trasporto	2.467	2.496	-29
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	38.716	41.629	-2.913
Costi per consulenze legali e e patrocinio legale	3.962	31.890	-27.928
Costi svolgimento gara assicurazioni	6.643	0	6.643
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	3.001	3.001	0
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	10.682	10.682	0
Certificazione sistema qualità	4.132	4.119	13
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	1.848	5.975	-4.127
Gestione sistema informativo	39.786	32.237	7.549
Spese su depositi bancari e postali	3.545	3.169	377
Totale Spese generali	486.694	518.172	-31.478
Costi per svolgimento gare e attività di assistenza legale gare manutenzione patrimonio ERP	103.551	44.572	58.979
Spese di amministrazione stabili	712.361	608.616	103.745
Spese di manutenzione stabili	3.464.445	3.858.816	-394.371
Spese per incarico coordinatore sicurezza alloggi ERP	21.279	32.871	-11.592
Totale Spese della gestione immobiliare	4.198.085	4.500.303	-302.218
Totale Spese dell'attività costruttiva	2.109	13.730	-11.621
Totale costi per servizi	4.790.439	5.076.777	-286.338

Spese Generali

Le spese generali al 31/12/19 sono pari a Euro 486.694, con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 31.478, dovuto principalmente a minori spese per patrocini legali.

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

a) ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 del codice civile si precisa che l'importo di Euro 160.056 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	12.159
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	11.075
Indennità chilometrica amministratori	Euro	4.355

- b) le spese per i servizi, le utenze e la manutenzione della sede sono inferiori rispetto all'esercizio precedente per effetto di minori servizi manutentivi eseguiti in corso d'anno;
- c) le spese postali e telefoniche hanno registrato un decremento di Euro 6.924 dovuto principalmente ad una minor incidenza delle spese di telefonia mobile e delle spese postali;
- 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 costi 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. Il decremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto alla conclusione al 31/12/2018 di un contenzioso in materia di diritto del lavoro;
- f) i compensi maturati per la società di revisione, pari a Euro 10.682 sono inerenti l'attività espletata nel corso del 2019 per la certificazione del bilancio 2018;
- g) l'importo di Euro 39.786 si riferisce ai costi relativi alla manutenzione e assistenza annuale dei software gestionali per la gestione immobiliare, le procedure contabili e la gestione degli ordini di lavoro e la contabilità dei costi di manutenzione. L'incremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto al canone di manutenzione annuo per la gestione del portale di invio e ricezione dei flussi inerenti le fatture elettroniche attive e passive.

Costi per svolgimento gare e attività di assistenza legale gare

L'importo di Euro 103.551 è relativo a costi complessivi sostenuti nel corso del 2019, inerenti la gestione delle procedure di gara per l'affidamento dei lavori e dei servizi per la gestione ed esecuzione degli interventi manutentivi ordinari e straordinari su immobili di proprietà e gestiti da Acer per conto dei comuni. Più specificatamente per Euro 2.888 si riferiscono ai costi sostenuti per la revoca della procedura di gara pubblicata con bando in data 19 giugno 2017. A seguito della revoca della procedura di gara pubblicata con bando nel corso del 2017, e avvenuta con delibera di CDA nr. 35 del 03/04/2019, nel corso dell'esercizio 2019 l'Azienda ha proceduto con l'attivazione di due nuovi bandi di gara per l'affidamento dei servizi e dei lavori manutentivi su immobili di proprietà e in gestione per conto dei comuni. Il costo di Euro 64.080 si riferisce a oneri sostenuti per l'attività di prestazione professionale di assistenza al RUP, ai costi per la consulenza specialistica per la definizione dei documenti tecnici e amministrativi di gara, agli oneri per compensi per la remunerazione dei membri esterni componenti le commissioni di gara e gruppi di lavoro specifici. Tali attività svolte nel corso dell'esercizio 2019 sono state finalizzate all'esperimento e alla conclusione nel corso del 2019 dei nuovi bandi di gara ad evidenza pubblica, aventi ad oggetto l'affidamento dei servizi manutentivi a canone e a misura, i lavori di efficientamento energetico, di manutenzione ordinaria e straordinaria ed i ripristini degli alloggi E.r.p. e E.r.s. di proprietà e in gestione da parte di Acer per conto dei comuni. Sono stati inoltre sostenuti costi per Euro 36.583 per patrocinio legale per la conclusione a favore di Acer del contenzioso in essere a seguito dei ricorsi promossi da parte di operatori economici partecipanti alla gara pubblicata con bando in data 19 giugno 2017 e per l'attività di assistenza legale acquisita ai fini dell'esperimento della nuova gara.

Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti la gestione degli alloggi pari a Euro 712.361 e sono principalmente costituite da:

- a) Euro 178.747 riguardano le quote di spese che Acer riconosce agli amministratori condominiali esterni per compenso amministratore, recupero spese generali di gestione, recupero spese alloggi sfitti;
- b) Euro 64.795 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti, tale voce risulta in linea con il valore dell'esercizio precedente;
- c) Euro 50.699 per istruttoria di pratiche diverse, quali i costi per il collegamento telematico con i Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il servizio telematico per la registrazione mensile dell'imposte di

registro sui rinnovi contrattuali con gli assegnatari di alloggi ERP e i costi relativi derivanti dagli sfratti per blindature porte alloggi; rispetto all'esercizio precedente tale voce ha subito un incremento di circa Euro 19.973 dovuto a maggiori costi sostenuti per blindatura porte degli alloggi;

d) Euro 26.601 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 28.792 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;

e) Euro 169.582 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 79.290 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti;

g) Euro 78.786 si riferiscono a costi per accollo canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti;

h) Euro 60.846 si riferiscono a costi per fughe acqua e spese varie parti comuni edifici da addebitare ai comuni;

l) Euro 3.015 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 3.464.445 e sono costituite dalle seguenti voci:

a) Euro 1.068.860 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 2.089.945 sono riferite ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino degli alloggi Erp;

c) Euro 24.837 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 24.465 per recupero da utenti;

d) Euro 201.691 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;

e) Euro 61.238 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer e di cui per Euro 15.152 specificatamente agli alloggi siti in Belricetto Via Fiumazzo 345;

f) Euro 8.617 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;

g) Euro 6.278 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 25 unità abitativa al 31/12/2019 e spese di manutenzione per alloggi destinati al progetto Sprar gestito per conto del Comune di Ravenna;

h) Altri costi per manutenzione per Euro 2.979 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 114.549.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2019 si è attestato a Euro 41,39 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 2.109 al servizio per incarico di coordinatore della sicurezza relativamente al progetto POR-FERS di Via Gatta 11-13

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta, per l'esercizio 2019, l'importo di Euro 15.095 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 524, dovuto a minori 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	2019	2018	Variazione
Salari e stipendi	1.395.167	1.422.332	-27.165
Retribuzioni	1.232.339	1.254.753	-22.414
Retribuzione tirocinante	-	-	0
Lavoro straordinario	5.982	9.278	-3.296
Indennità di trasferta	396	838	-442
Compenso incentivante produttività	156.450	157.463	-1.013
Oneri sociali	408.565	395.291	13.274
Trattamento di fine rapporto	105.311	110.914	-5.603
Altri costi	1.800	1.900	-100
Totale	1.910.843	1.930.437	-19.594

Nella voce retribuzioni 2019 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:

- Cessazione della carica di direttore generale a tempo determinato e parziale con contratto Federmanager con decorrenza luglio 2019;
- Copertura del posto vacante di direttore generale di un dipendente con qualifica di quadro Q1 facente funzioni pro-tempore con relativa indennità di funzione da luglio 2019 a dicembre 2019;
- Cessazione a seguito di pensionamento a decorrere dal 01/01/2019, di una unità di personale impiegata nel Servizio di Gestione Immobiliare;
- Stabilizzazione con assunzione a tempo indeterminato di una unità di personale a seguito della costituzione dell'Ufficio Casa per il Comune di Cervia.

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.910.843 si rileva un ricavo pari ad Euro 73.190 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 6.303 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 156.450, 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 l'assunzione con contratto di lavoro a tempo indeterminato effettuata nel corso dell'anno 2018 prevista dalla Legge nr. 205/2017.

E' stato accantonato al fondo di trattamento fine rapporto la somma di Euro 105.311 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 2019, ripartito per categoria.

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2019 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2019	In servizio al 31/12/2019
<i>Dirigenti</i>	1	0
<i>Quadri</i>	9	9
<i>Impiegati</i>	29	30
Subtotale	39	39
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	1	0
Totale	40	39

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 206.829:

- per l'importo di Euro 97.251 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 15.194 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 130.000, 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 2019 non sono stati effettuati accantonamenti per rischi.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2019	2018	Variazione
Contributi associativi	4.620	5.511	-891
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	190.946	40.197	150.749
Contributi GSE	497	0	497
Altre spese e perdite diverse	30.060	0	30.060
Totale costi ed oneri diversi	226.123	45.708	180.415
Imposta di bollo	2.149	1.640	509
Imposta di registro	90.665	89.611	1.054
IMU	70.060	70.352	-292
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	1.070	1.096	-26
Sanzioni amministrative	338	460	-122
Sopravvenienza passive	6.266	36.473	-30.207
Totale imposte indirette, tasse e contributi	170.548	199.632	-29.084
Totale	396.671	245.340	151.331

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. In base a tale norma 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 190.946 indicato al lordo delle quote capitali di Euro 237.265 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 2019 è stata pari ad Euro 70.060, di cui l'importo relativo agli uffici della sede ACER è pari ad Euro 14.716, mentre per le altre unità abitative l'azienda corrisponde un importo pari ad Euro 55.344;
- per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2019, esse sono così suddivise: Euro 85.628 sono relative al patrimonio alloggi E.R.P, Euro 3.765 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà, Euro 1.272 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 abitativa di Cervia;

- d) le altre imposte e tasse pari ad Euro 1.070 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 perdite diverse di Euro 30.060 si riferiscono per Euro 30.000 alla perdita sul credito relativo ad un rimborso per costi di gara sostenuti nel corso degli esercizi 2017 e 2018, portato a perdita nell'esercizio 2019, a seguito della revoca della procedura di gara per l'affidamento di lavori di manutenzione e riqualificazione e servizi volti al mantenimento del patrimonio immobiliare gestito da Acer, così come di evince dalla delibera di CDA nr. 35 del 03/04/2019.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad Euro 492 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 74.528, con un decremento di Euro 1.558, rispetto al 2018, 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 11.248;
- b) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 17.010;
- 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 33.616;
- d) interessi passivi bancari per Euro 8.171 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 805.
- f) Interessi passivi per mutui contratti per il completamento di interventi edilizi di Ers per Euro 3.639
- g) Altri interessi e oneri diversi per Euro 39.

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	2019	2018	Variazione
IRES	3.042	12.482	-9.440
IRAP	22.166	26.741	-4.575
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	-	-	0
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	10.934	9.562	1.372
Totale	36.142	48.785	- 12.643

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 25.208, di cui Euro 3.042 per Ires ed Euro 22.166 per Irap dell'esercizio.

Le imposte anticipate IRES sono state utilizzate al 31/12/2019 per Euro 10.934 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 31/12/2019 delle imposte, l'aliquota fiscale applicata per il loro calcolo è quella in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno e prevista dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio.

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.

	2018			2019		
	Ammontar e delle differenze temporane e	Effetto fiscale Aliquota IRES	Totale	Ammontar e delle differenze temporane e	Effetto fiscale Aliquota IRES	Totale
Imposte anticipate	-79.681	-9.562	-9.562	-91.115	-10.934	-10.934
Utilizzo credito Ires Iuma Srl			0			0
Totale imposte anticipate			-9.562		-10.934	-10.934

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti che abbiano inciso sui risultati. Tuttavia si segnala che l'emergenza sanitaria sorta in seguito alla diffusione dell'epidemia da Covid-19 sicuramente inciderà in modo significativo sull'economia. E' difficile esprimere previsioni quantitative circa gli impatti e le ricadute sul piano economico e finanziario della Società. Gli Amministratori continueranno a monitorare con estrema attenzione e tempestività l'evoluzione degli avvenimenti e gli effetti sugli equilibri economico-patrimoniali e finanziari della Società e gestiranno, anche in considerazione dell'eccezionalità dell'evento, questa situazione con il massimo impegno e professionalità.

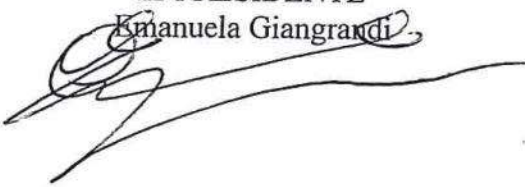
Destinazione del risultato dell'esercizio.

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 44.646 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2018 di Euro 22.829. 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 2.232 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 42.414.

Ravenna, 19 maggio 2020

per il Consiglio d'Amministrazione
IL PRESIDENTE


Emanuela Giangrandi

		Saldi al 31/12/2019
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO		1.631.000,37
D.M. 07/04/1997	937,99	
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 1° STRALCIO	9.200,02	
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 3° STRALCIO	917,31	
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77	518,28	
MINISTERO CONTRATTI DI QUARTIERE	1.209,19	
ART. 25 LEGGE 513	31.245,11	
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	7.393,99	
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	
FINANZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO	10.842,29	
FINANZIAMENTO REGIONALE RECUPERO ALLOGGI FILETTO	1.937,93	
FONDI DI ROTAZIONE COMUNE DI RAVENNA SOCIALE HOUSING FILETTO	450,01	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI DI ROTAZIONE	32.444,37	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	24.335,85	
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1° STRALCIO	360.169,78	
FINANZIAMENTO RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI CANONI COMUNI	51.614,28	
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B	85.459,87	
POLIZZA RINALDI PER LAVORI DI RIPRISTINO CASA FABBRI	22.919,56	
DELIBERA REGIONALE NR. 743/2018 MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITA' ALLOGGI SFITTI	5.672,46	
COMUNE DI LUGO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016	513,81	
COMUNE DI BAGNACAVALLA ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016	292,75	
FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORIERE		713.168,10
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI		2.344.168,47
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		2.367.295,30
FONDI LEGGE 457/78		884.188,54
D.M. 07/04/1997		937,99
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77		518,28
FONDI LEGGE 560/93		856.748,60
RIENTRI VINCOLATI LEGGE 560/93 DA VERSARE ALLA BANCA DI ITALIA		58.802,59
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 3° STRALCIO		917,31
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 1° STRALCIO		9.200,02
MINISTERO CONTRATTI DI QUARTIERE		1.209,19
ART. 25 LEGGE 513		31.245,11
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		7.393,99
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
FINANZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO		10.842,29
FINANZIAMENTO REGIONALE RECUPERO ALLOGGI FILETTO		1.937,93
FONDI DI ROTAZIONE COMUNE DI RAVENNA SOCIALE HOUSING FILETTO		450,01
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI DI ROTAZIONE		32.444,37
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 AVANZO DI AMMINISTRAZIONE		24.335,85
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1° STRALCIO		360.169,78
PROGETTO FINANZIAMENTO KYOTO		51.614,28
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B		85.459,87
POLIZZA RINALDI PER LAVORI DI RIPRISTINO CASA FABBRI		22.919,56
DELIBERA REGIONALE NR. 743/2018 MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITA' ALLOGGI SFITTI		5.672,46
COMUNE DI LUGO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016		513,81
COMUNE DI BAGNACAVALLA ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016		292,75
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI		2.512.907,83
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		2.536.034,66
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:		
VERSAMENTI DIRITTI DI PRELAZIONE DA EFFETTUARE ESERCIZIO 2018 LEGGE 560/93	58.802,59	
ECCEDENZA PRESSO CONTO 1945 BANCA DI ITALIA (LEGGE 560/93)	0,00	
RIVERSAMENTI DA EFFETTUARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA (LEGGE 457/78)	109.936,77	
TOTALE	168.739,36	
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI		
ANTICIPO VIA CAORLE 14	36.788,18	
C.R. 251/01	5.957,00	
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 1626/2018	663.763,73	
ANTICIPO INTERVENTO VIA PONTE ROMANO 29	513,68	
CONTRIBUTO REGIONE PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	244.220,23	
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 743/2018	271.943,07	
FONDI DEI COMUNI	16.791,00	
ANTICIPI PRIVATI	12.808,52	
ANTICIPO DELIBERA REGIONALE CR 501/2003	36.494,73	
ANTICIPO ALLOGGIO CONFISCATO ALLA MAFIA	8.136,00	
ANTICIPI FINANZIAMENTO PIANO CASA LINEA A	12.595,93	
ANTICIPO ALFONSINE MESSA IN SICUREZZA VIA TRANVIA	9.952,31	
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	1.319.964,38	

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 2019, 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 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti

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

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

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

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

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

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

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

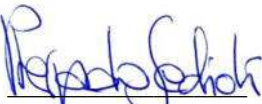
Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da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

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

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

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

LaBase Revisioni Srl



Pierpaolo Sedioli
(Socio)

Forlì, 4 giugno 2020

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 31/12/2019 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 19/05/2020 con Delibera n. 21 del 19/05/2020, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e redatti in considerazione di quanto previsto da 13 a 18 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità di Acer, in vigore :

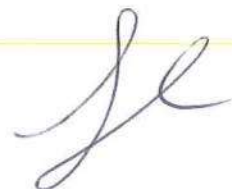
- Progetto di Bilancio, completo di Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario;
- Relazione sulla gestione.

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 (2019) e quello precedente (2018). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2019 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; si specifica, peraltro, che l'assetto è stato rivisto con inserimento in organigramma della figura del Direttore Generale, funzione assunta dall'Avv.to Carla Ballardini, già dipendente dell'Ente, dal giorno 01/01/2020 e fino al 28/02/2022, in forza di delibera di Consiglio n. 128 del 20/12/2019.
- 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.

Nell'ambito della vigilanza sull'osservanza della Legge, il collegio ha effettuata idonea verifica in merito alla gestione dell'emergenza sanitaria in atto e sulle misure di prevenzione e di contenimento del rischio di diffusione del virus siano state adottate. A seguito dell'analisi della documentazione prodotta e delle informazioni ricevute, il Collegio prende atto che l'Ente si è conformata alle principali norme e linee guida in tema di contrasto alla diffusione del virus e ha provveduto a modulare un assetto organizzativo adeguato alla situazione contingente.

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 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 4 giugno



2020, 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 2019 “fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell’Azienda al 31 dicembre 2019, 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 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere pari ad € + 44.646.

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



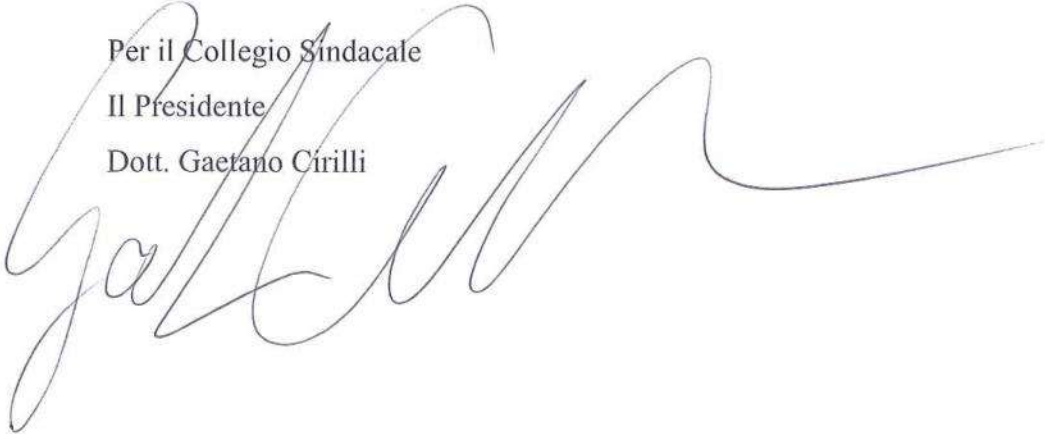
colloqui con la società di revisione e dal contenuto della relazione al bilancio dalla stessa redatto, si ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Ravenna, lì 4 giugno 2020

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Gaetano Cirilli



BILANCIO 2019



ACER RAVENNA

IN PILLOLE

I NUMERI

Valore della produzione

€ 7.643.190

Costo della produzione

€ 7.488.622

Costo del personale

€ 1.910.843

Impiego risorse in manutenzione

€ 3.546.201

Utile di esercizio

€ 44.646

Compenso di gestione medio per alloggio

€ 41,39

Canone medio mensile (anno 2019)

€ 128,04

ALLOGGI GESTITI

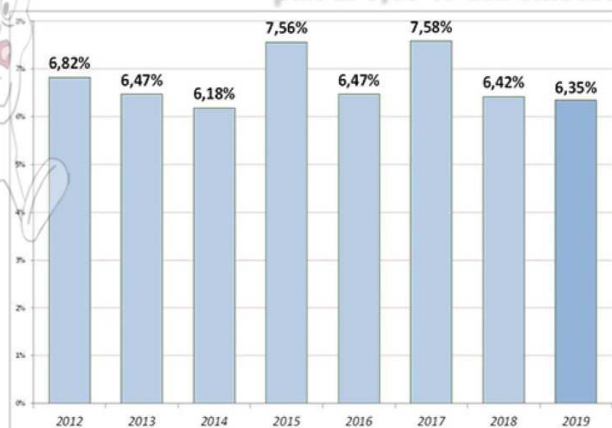
E.R.P. 4.662

E.R.S. 147

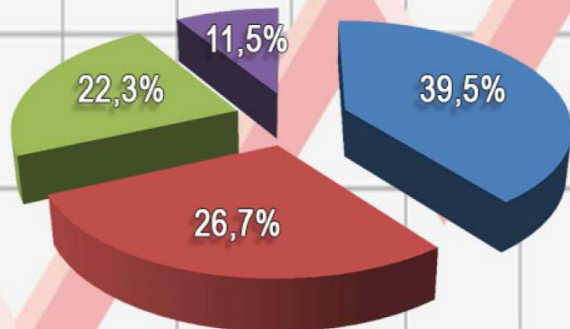
Totale 4.809

MOROSITA' DEI CANONI ERP ANNO 2019

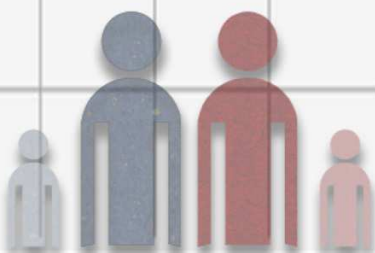
€ 408.901,3
pari al 6,35 % dell'emesso



COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI



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

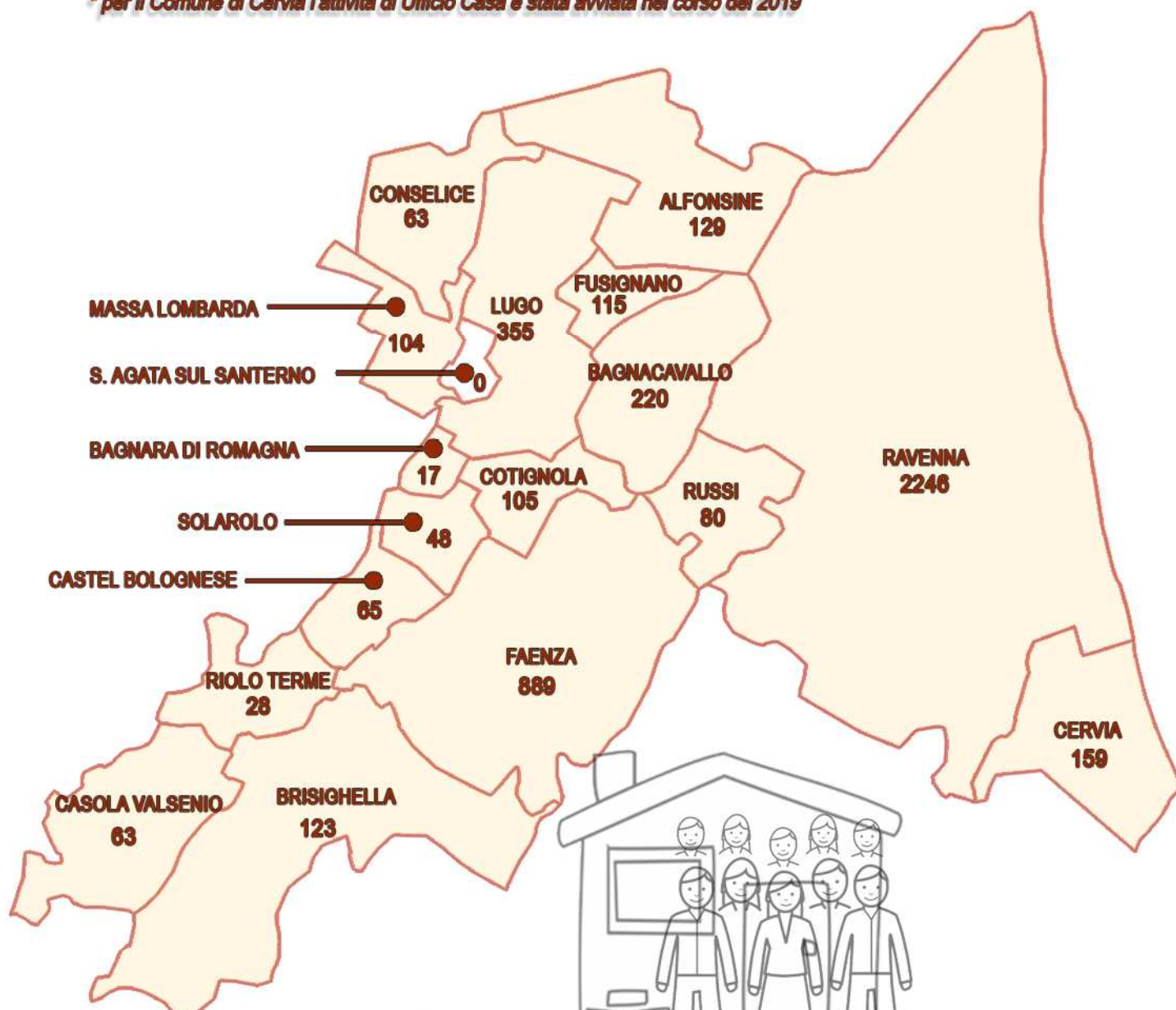


NUCLEI STRANIERI
n° 919
pari al 21,1%
RESIDENTI NELL'ERP

ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA

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

** per il Comune di Cervia l'attività di Ufficio Casa è stata avviata nel corso del 2019*



10.224
INQUILINI PRESENTI



4.368
FAMIGLIE ASSEGNATARIE
[numero medio componenti: 2,34]



1.712
ASSEGNATARI
ULTRA 65 ENNI

ATTIVITA' DI ACER VERSO GLI INQUILINI

Alloggi assegnati a nuovi inquilini

n° 174

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

n° 96

Totale assegnazioni anno 2019

di cui 249 ERP e 21 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente)

n° 270

Sfratti eseguiti

n° 43

Piani di recupero della morosità aperti al 31/12/19

n° 433

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° 56**

I DIPENDENTI ACER

39 a tempo indeterminato

$\frac{\text{costo del personale}}{\text{costo della produzione}} = 25,52\%$



23 DONNE



16 UOMINI

PATRIMONIO ACER

**Valore patrimonio (costo storico)
€ 3.598.956**

**Negozi e garage
n° 61**

**Negozi e garage locati
n° 53**

**Canone medio negozi
€ 363,3**

MANUTENZIONE ALLOGGI

Interventi a canone
n° 6.161

Interventi extra canone
n° 3.262

Alloggi sfitti ripristinati n° 245 [costo medio € 6.547]

Incidenza spese 2019 per manutenzioni ordinarie e straordinarie su risorse derivanti da entrate 2019 per canoni Erp e da fondi residui anni precedenti : 53,8%

SERVIZI TECNICI

PROGETTAZIONI

- **FAENZA Via P. Romano 29 - Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per n.6 alloggi ERP (1° stralcio)**
- **RAVENNA San Biagio nord - Predisposizione documentazione tecnica per partecipazione bando regionale:**
 - **Via Cicognani 15 Nuovo edificio NZEB per n.23 alloggi ERP**
 - **Via Dorese 73/75 Riquilificazione n.89 alloggi ERP**

ESECUZIONE LAVORI

- **FAENZA Via P. Romano n. 28 - Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per n.6 alloggi ERP (2° Stralcio)**
- **RAVENNA Via Caorle n.14 - Recupero edilizio e riqualificazione**
- **RAVENNA Via Gatta n. 11/13 - Riquilificazione energetica per n.12 alloggi ERP**

Ricavi per competenze tecniche

€ 98.366

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

**Certificati di
prestazione energetica
emessi nel 2019
per alloggi ERP
n° 201**

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

