

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



BILANCIO D'ESERCIZIO

2018

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



Viale Giacomo Matteotti, 44 - 47121 Forlì
Tel. 0543 451011 - Fax 0543 451012 - C.F./P.IVA e N. iscr. Registro Imprese FC: 00139940407
www.aziendacasa.fc.it - e-mail: casa@aziendacasa.fc.it - pec: protocollo@aziendacasafc.legalmail.it

INDICE

<i>Relazione sulla gestione</i>	pag. 1
<i>Allegati alla relazione sulla gestione:</i>	
a) Alloggi gestiti al 31/12/2018	pag. 21
b) Fatturato anno 2018 da canoni di locazione alloggi	pag. 22
c) Insoluto al 31/12/2018 per tipologia di unità immobiliare	pag. 23
d) Insoluto al 31/12/2018 per Comune di insidenza dell'alloggio	pag. 24
e) Rendicontazione delle gestioni e.r.p. dei singoli Comuni	pag. 25
f) Calcolo del costo medio di gestione degli alloggi comunali	pag. 26
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2018	pag. 27
Conto economico al 31 dicembre 2018	pag. 30
<i>Rendiconto finanziario per l'esercizio 2018</i>	pag. 32
<i>Nota integrativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018</i>	pag. 33
Allegato 1) alla Nota integrativa: Prospetto di raccordo dei finanziamenti	pag. 62

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione, nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ritiene opportuno evidenziare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso.

La presente relazione, redatta a corredo del bilancio ai sensi dell'art. 2428 c.c., nonché dell'art. 18 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità, intende fornire tutte le necessarie informazioni sulla situazione dell'Azienda, sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato.

Per quanto concerne invece l'illustrazione dei dati contabili e le altre notizie direttamente inerenti la redazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, si rinvia alla Nota Integrativa.

La domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica rimane certamente molto elevata e cresce il numero di famiglie che attendono risposte dalle Istituzioni pubbliche, mentre la disponibilità di risorse delle medesime Istituzioni è inferiore alle necessità, ed è ridotta negli ultimi anni al reinvestimento dei fondi derivanti dalle cessioni degli alloggi di e.r.p. effettuate negli anni passati e alle risorse del c.d. "Piano Lupi" ai sensi del D.L. 16/03/2015, finalizzate esclusivamente al recupero di alloggi sfitti.

Queste risorse nel loro complesso sono evidentemente insufficienti a sostenere un adeguato programma di ampliamento del patrimonio di edilizia popolare.

Nel 2018 ACER ha continuato a perseguire un'oculata gestione del patrimonio di e.r.p. dei Comuni, con l'obiettivo di dare una risposta adeguata alle famiglie in condizioni di grave disagio economico.

Si conferma quindi il ruolo centrale, che ACER continuerà a svolgere secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale 24/2001 e dalla volontà dei Comuni soci, quale strumento tecnico delle Amministrazioni Locali per la gestione e l'attuazione delle politiche abitative su una dimensione provinciale che determina importanti economie di scala.

L'attività dell'Ente continua ad essere costantemente ispirata a criteri di trasparenza, legalità ed economicità del servizio.

La **Carta dei Servizi**, consolidato strumento di trasparenza e di garanzia per gli utenti, è stata oggetto di una puntuale applicazione, come trimestralmente illustrato alle Amministrazioni Comunali tramite gli appositi report.

E' stata mantenuta la **certificazione di qualità ISO 9001**, che testimonia lo standard qualitativo del servizio erogato dall'Azienda, e tramite la puntuale redazione annuale del **Bilancio Sociale** è continuato il processo di coinvolgimento responsabile nei confronti di tutti i soggetti interessati dall'attività di ACER, dipendenti, fornitori, committenti e/o fruitori dei servizi.

Si è sempre dato adempimento a quanto previsto dal codice in materia di protezione di dati personali, tema rispetto al quale l'Azienda ha sempre prestato particolare attenzione, testimoniata dagli investimenti realizzati e dall'adozione di misure di sicurezza idonee alla considerevole mole di dati gestiti (alcuni dei quali rientrano nell'ambito dei dati sensibili e sono pertanto oggetto di particolare tutela).

In merito l'Azienda ha proseguito nel 2018 il percorso di adeguamento delle proprie misure di sicurezza e dalla propria documentazione al nuovo **Regolamento Europeo n° 2016/679 in materia di protezione dei dati personali**, e alle disposizioni applicative conseguenti.

Si è provveduto alla redazione e pubblicazione sul sito aziendale, secondo i requisiti previsti dalla L. 190/2012 e dal Piano Nazionale Anticorruzione, del Piano per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza, a sua volta parte integrante del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di cui al D.Lgs. 231/2001.

Nel corso del 2018 si è provveduto inoltre alle pubblicazioni previste dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 per gli Enti Pubblici Economici nell'area Amministrazione Trasparente, e all'aggiornamento del materiale pubblicato.

Gestione del personale

Nel corso dell'anno 2018, a seguito di cessazione dal servizio di due dipendenti a tempo indeterminato per collocamento a riposo, sono state attuate apposite selezioni pubbliche per la loro sostituzione con due neo assunti a tempo indeterminato. In corso d'anno è stato assunto un dipendente, mentre il secondo, a causa dei tempi per lo svolgimento della selezione, è entrato in servizio solo il 1° gennaio 2019.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31/12/2018 per livello del CCNL Federcasa e per area gestionale di appartenenza è rappresentata nella tabella che segue.

Per le posizioni dirigenziali si ricorda che viene applicato il CCNL Dirigenti Confservizi-Cispel.

Nella nota integrativa, ai sensi dell'art. 2427 c.c., punto 15), sono riportate in sede di commento alla voce B.9) la consistenza media puntuale dei dipendenti durante l'anno ripartita per categoria (dirigenti, quadri, impiegati).

Unità di ruolo in servizio al 31/12/2018											
Area gestionale	Dirett.	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	Totali
Interventi edilizi				1	2		1		1		5
Manutenzione/Patrimonio				1		6	2	1			10
Gestione stabili e contabilità		1	1	1	3		4	3	3	2	18
Generali	1							1		1	3
Totali	1	1	1	3	5	6	7	5	4	3	36

COSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI				
<i>(Importi in Euro)</i>	CONS. 2017	PREV. 2018	CONS. 2018	%
Salari e stipendi (di cui:)	1.464.058,95	1.443.000,00	1.487.458,31	73,8%
Retribuzioni	1.070.691,27	1.076.500,00	1.119.881,74	55,6%
Indennità (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	146.645,52	186.000,00	142.124,83	7,1%
Lavoro straordinario	18.496,76	21.000,00	18.771,98	0,9%
Indennità di trasferta	1.309,94	2.000,00	1.643,72	0,1%
Retribuzione di risultato	226.915,46	157.500,00	205.036,04	10,2%
Oneri sociali	388.937,99	390.000,00	396.625,53	19,7%
Trattamento di fine rapporto	120.336,83	118.000,00	125.481,78	6,2%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	5.800,77	2.000,00	4.880,22	0,2%
Totale	1.979.134,54	1.953.000,00	2.014.445,84	100,0%

La spesa complessiva per il personale di competenza del 2018, comprensiva di accantonamento al T.F.R. ed altri costi, ammonta a 2 milioni 14 mila Euro, articolata come nella tabella sopra esposta.

L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2018, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2018, è stato contabilmente rilevato, come prescritto dal principio della competenza, in base alle valutazioni in corso sulla possibilità di effettuare la materiale erogazione nel corso del 2019 in rapporto agli obiettivi fissati e verificati.

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2018 tra le principali aree di attività dell'Azienda Casa.

Le percentuali risultano simili in linea tendenziale ai dati dell'anno precedente.

Settori di attività	Oneri del personale	Incidenza settori operativi (esclusi servizi generali)	Oneri del personale
Interventi edilizi	382.713 19,00%	Interventi edilizi	382.713 21,25%
Generali	213.691 10,61%		
Manutenzione e Patrimonio	524.892 26,06%	Manutenzione e Patrimonio	524.892 29,15%
Gestione stabili e contabilità	893.149 44,34%	Gestione stabili e contabilità	893.149 49,60%
TOTALE	2.014.446 100,00%	TOTALE	1.800.754 100,00%

Come già previsto nella relazione al precedente bilancio, per l'esercizio 2018 si è rilevato un aumento del costo del personale a seguito del rinnovo del CCNL siglato a fine 2017, solo parzialmente compensata dalla riduzione della retribuzione di risultato (che aveva presentato nel 2017 un importo eccezionalmente elevato per circostanze contingenti).

Rapporti con Società controllate e collegate

Nell'ambito delle Società nei confronti delle quali si ravvisano rapporti di partecipazione, si segnala che con deliberazione n. 102 in data 04/12/2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato, a norma dell'art. 20 del D. Lgs. 75/2016 (c.d. Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica) l'analisi periodica di tutte le partecipazioni possedute al 31/12/2017 (coincidenti con quelle possedute al 31/12/2018), con il conseguente piano di razionalizzazione.

Il provvedimento è così sintetizzabile:

- la partecipazione nella società Ervet S.p.a, con sede a Bologna, è stata mantenuta senza interventi. Ervet è la società "in house" della Regione Emilia-Romagna che opera come agenzia di sviluppo territoriale a supporto della Regione, e continua quindi a svolgere attività e servizi avanzati a supporto della Amministrazioni ed Enti Pubblici (ivi compresa questa Azienda in materia di indagine annuale di *customer satisfaction* dei clienti-utenti, prevista anche dal Sistema per la Gestione della Qualità aziendale).

La quota del capitale sociale posseduta è pari a 753 Euro (attualmente corrispondente allo 0,009%).

Sono in fase molto avanzata gli atti per realizzare la fusione di Ervet con Aster, società consortile tra la Regione Emilia-Romagna, Università, Enti pubblici nazionali di ricerca e il sistema regionale delle Camere di Commercio.

L'operazione, che comporterà anche l'acquisizione di un ramo d'azienda di Finanziaria Bologna

Metropolitana, è finalizzata alla costituzione di una nuova società specializzata nel supporto alle politiche della Regione in materia di programmazione e valorizzazione territoriale, realizzazione di interventi pubblici, ricerca e ambiente.

- anche la partecipazione nella società Lepida S.p.a, con sede a Bologna, è stata mantenuta senza interventi.

L'acquisizione di quote di capitale sociale si era perfezionata nel corso del 2014, per un valore nominale di Euro 1.000 (corrispondente allo 0,0015%), quota acquisita, in adempimento di apposita delibera della Conferenza degli Enti, tramite versamento del corrispondente importo in data 14 luglio 2014.

Si tratta della società a totale capitale pubblico costituita nel 2007 dalla Regione Emilia-Romagna per la pianificazione, lo sviluppo e la gestione della infrastrutture di telecomunicazione degli Enti collegati alla rete delle Pubbliche Amministrazioni dell'Emilia-Romagna, istituita dalla Legge Regionale n. 11/2004.

L'acquisizione della quota è stata motivata dall'opportunità di fruire dei servizi informatici e di evoluzione verso la rete regionale a banda larga, costituita da collegamenti in fibra ottica, che la società garantisce ai soggetti pubblici soci.

Anche questa partecipata è stata interessata da un'operazione straordinaria, ovvero la fusione per incorporazione di Cup2000, al fine di realizzare una nuova società specializzata nella progettazione e nello sviluppo di piattaforme, applicazioni, tecnologie di informazione e comunicazione e digitali su scala regionale; conseguentemente dal 1° gennaio 2019 la società per azioni ha subito la trasformazione in società consortile per azioni.

- Per quanto riguarda invece la quota di 500 Euro (pari al 5,00% del capitale sociale), sottoscritta alla fine del 2001 nella "Società per l'affitto – S.Cons.a r.l.", in adempimento di specifica delibera della Conferenza degli Enti in data 30/11/2018, si sta procedendo a razionalizzazione tramite cessione della quota o recesso.

La società, che si occupa di interventi finalizzati ad affrontare l'emergenza abitativa e ad incrementare la dotazione di alloggi per l'affitto da destinare a talune categorie sociali, ha attivato da tempo un percorso giuridico per l'operazione straordinaria di trasformazione della stessa in fondazione.

Nella prospettiva del nuovo assetto giuridico e gestionale conseguente a tale trasformazione e della progressiva riduzione dell'idoneità della partecipata a produrre servizi strumentali ad ACER, è stato ritenuto non più indispensabile né strategico per il perseguimento delle finalità istituzionali il mantenimento della partecipazione.

La dismissione della quota, tramite cessione oppure tramite recesso, avverrà entro il 2019.

Gli aspetti contabili delle partecipazioni societarie sono esposti nella nota integrativa a commento della voce B.III) – Immobilizzazioni finanziarie.

ATTIVITA' GESTIONALE

Per l'Azienda Casa da sempre l'area operativa caratteristica è la gestione degli alloggi di edilizia popolare.

Questa attività è estremamente variegata e complessa; in sintesi si tratta di:

- gestire tutte le normative regionali in materia di canoni e tutti i relativi regolamenti articolati Comune per Comune, affrontando e risolvendo i problemi giuridici, contabili e fiscali relativi alla preparazione, emissione, spedizione ed incasso delle bollette: tale attività, come meglio precisato in seguito, è stata di particolare rilievo nel corso del 2018 alla luce della riforma regionale sul calcolo dei canoni e delle relative disposizioni applicative approvate da ciascun Comune;
- prestare giorno per giorno l'adeguata attenzione ad un'utenza di oltre 4 mila assegnatari, la maggior

parte dei quali portatrice di forti problematiche sociali ed economiche, ricevendo e gestendo migliaia di segnalazioni di esigenze manutentive urgenti, nonché programmando ed eseguendo interventi di recupero di alloggi vuoti e di manutenzione straordinaria sull'intero patrimonio abitativo pubblico;

- mantenere una totale collaborazione con i Comuni ed un dialogo costante con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini.

Nella seguente tabella viene rappresentata in modo sintetico la consistenza del complessivo patrimonio immobiliare che ACER ha gestito durante l'esercizio 2018, comprese le principali tipologie di unità immobiliari ad uso non residenziale.

Gestione complessiva al 31.12.2018		
Alloggi		
Titolarietà della proprietà	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2018	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2017
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.349	4.345
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	172	143
Gestione per conto dei Comuni	4.521	4.488
<i>ACER senza contributo</i>	59	59

	Alloggi proprietà comunale	Alloggi/posti letto privati
Agenzia per l'affitto	50	-

Unità immobiliari non residenziali			
Negozi propr. ACER	Box/Posti auto propr. ACER	Altre u.i. propr. ACER	Centri sociali
31	110	13	3
Negozi propr. Comuni	Box/Posti auto propr. Comuni	Altre u.i. propr. Comuni	
-	173	26	

Per quanto riguarda gli alloggi, un'illustrazione più analitica è contenuta nella tabella a) allegata alla presente relazione, che rappresenta l'esatta articolazione degli alloggi in gestione per Comune di localizzazione alla data del 31 dicembre 2018.

Il numero di alloggi sopra esposto in corrispondenza delle diverse proprietà dimostra come il numero complessivo di unità di proprietà comunale, oggetto di gestione per conto terzi, continua ad essere ampiamente superiore alle 4.300 unità.

Questo dato è rilevante ai fini della determinazione del massimale del costo di gestione fissato, dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391 del 30.07.2002, in € 47,00 mensili.

Dalla tabella precedente è rilevabile che, oltre all'ambito strettamente di edilizia residenziale pubblica e per conto del Comune di Forlì, è proseguita, anche nel 2018, l'attività relativa all'"Agenzia per l'affitto".

In merito si rileva che fin dal 2017 è giunto a scadenza l'ultimo contratto di locazione passiva e pertanto è terminato il ricorso alla locazione di alloggi di proprietà privata e si opera in prospettiva futura con i soli immobili di proprietà comunale aventi tale destinazione.

Gestione di alloggi per conto terzi

Ad integrazione di quanto già esposto nella relazione annuale sull'attività di gestione alloggi per conto terzi, già inviata a tutte le Amministrazioni Comunali, si rappresentano di seguito gli elementi di sintesi utili alla rendicontazione finale della gestione del patrimonio di proprietà di terzi affidata all'ACER.

Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2018 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2018 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	38.791,91	Bertinoro	32.959,35
Borghi	21.703,84	Castrocaro	21.601,51
Cesena	155.999,50	Civitella	62.691,69
Cesenatico	-24.195,24	Dovadola	26.947,13
Gambettola	23.821,33	Forlì	-17.300,65
Gatteo	9.643,26	Forlimpopoli	-13.629,10
Longiano	18.935,72	Galeata	38.333,52
Mercato Saraceno	43.378,88	Meldola	-3.761,42
Montiano	-3.220,19	Modigliana	12.846,17
Roncofreddo	21.761,26	Portico - San Benedetto	540,85
San Mauro Pascoli	41.485,11	Predappio	60.581,20
Sarsina	6.109,04	Premilcuore	29.893,28
Savignano	84.790,73	Rocca San Casciano	1.790,88
Sogliano	17.733,30	Santa Sofia	13.396,46
Verghereto	349,44	Tredozio	19.172,33
Comprensorio cesenate	457.087,89	Comprensorio forlivese	286.063,20
Totale generale Euro 743.151,09			

Il prospetto sopra riportato riepiloga i saldi di gestione degli alloggi comunali, che rappresentano l'onere di gestione per l'anno 2018 connesso all'attuazione dei vigenti atti di concessione, mentre un prospetto più analitico sulla loro determinazione è riportato nella tabella e) allegata alla relazione.

Il saldo negativo 2018 di alcuni Comuni verrà compensato con avanzi di gestione maturati negli anni precedenti, per cui non vi sono posizioni di credito verso Amministrazioni Comunali per disavanzi di gestione.

I principali presupposti per la sua elaborazione, in quanto oggetto di specifica proposta alla Conferenza degli Enti, vengono illustrati nella parte conclusiva della presente relazione.

L'osservazione della tabella e) fa rilevare peraltro rispetto all'anno precedente il mantenimento degli investimenti in interventi manutentivi su livelli significativi.

L'esercizio 2018 ha permesso di determinare una quota di copertura dei costi di gestione che, espressa in

termini di importo medio mensile per alloggio, è risultata pari a 35,64 Euro a carico dei Comuni, a fronte dei 47,00 euro previsti dalle direttive regionali, con un abbattimento, quindi, del 24,2%.

Questa conclusione è stata possibile alla luce dei rapporti concessori, che prevedono che l'Azienda Casa imputi alle gestioni comunali anno per anno un importo correlato ai costi effettivamente sostenuti, sempre nei limiti del massimale concordato, ma (a tutto vantaggio delle Amministrazioni Comunali) presenta uno sconto ulteriore.

Parallelamente la Conferenza degli Enti ha formulato un articolo della Convenzione/Concessione che prevede per ogni anno l'imputazione alle gestioni comunali di quote di copertura degli oneri di gestione anche inferiore agli effettivi costi, qualora il risultato di bilancio, per il positivo andamento di costi e ricavi del complesso delle attività di ACER, lo consenta.

L'Azienda si impegna a proseguire il confronto con le singole Amministrazioni Comunali che presentano un saldo attivo significativo per definire le destinazioni di impiego delle risorse disponibili.

Canoni di locazione e recupero crediti

Si sintetizzano nella tabella seguente gli importi del fatturato dei canoni di locazione degli alloggi e dei locali ad uso diverso (principalmente negozi, box e centri sociali) nell'anno appena concluso.

CANONI DI LOCAZIONE 2018		
Titolarità della proprietà	Consuntivo 2018	Consuntivo 2017
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	<i>6.728.201</i>	<i>6.607.505</i>
<i>Proprietà ACER da trasferire ai Comuni</i>	-	-
Totale per conto Comuni	6.728.201	6.607.505
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	<i>106.789</i>	<i>107.394</i>
TOTALE U.I. AD USO ABITATIVO	6.834.990	6.714.899

<i>Locali ad uso diverso</i>	<i>160.917</i>	<i>183.313</i>
------------------------------	----------------	----------------

In specifico riferimento agli alloggi, la tabella b) allegata alla presente relazione espone la completa ripartizione del fatturato da canoni di locazione nel 2018 per Comune di ubicazione e per tipo di proprietà.

La variazione media evidenziata, a sostanziale parità di alloggi in gestione, è da attribuirsi principalmente all'aggiornamento dei canoni di e.r.p. da ottobre 2017 a settembre 2018 con l'applicazione dei redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2017 e con i nuovi parametri stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna con le Delibere di Giunta n. 894/2016 e n. 739/2017 e dai conseguenti provvedimenti comunali, che hanno riformato radicalmente il sistema di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

I singoli Comuni hanno infatti svolto nel corso del 2017, con il supporto tecnico di ACER, le opportune

valutazioni interne in merito alla scelta dei rispettivi valori per i parametri che la norma lasciava ai Regolamenti Comunali, entro *range* fissati dalla Regione stessa. L'iter ha portato dapprima all'approvazione di un orientamento comune da parte del Tavolo di Concertazione Provinciale e poi, entro agosto 2017, all'approvazione da parte dei competenti organi di ciascun Comune del relativo Regolamento da applicarsi, per espressa indicazione regionale, sui canoni dal 1° ottobre 2017.

Inoltre, un altro elemento di variazione è stato fornito dall'ulteriore aggiornamento dei canoni da ottobre 2018 ai nuovi redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2018.

Dal punto di vista degli incassi, gli indici di insoluto corrente da canoni per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, pur nel permanere del difficile contesto di crisi economica ed occupazionale, confermato dai recenti dati sull'andamento dell'economia, hanno rilevato un decremento non trascurabile, passando al 13,38% nel 2018, contro 13,86% del 2017.

Rilevanza notevole presenta come consueto l'insoluto per oneri accessori, che a ogni modo vede anch'esso un decremento passando al 32,50% nel 2018, rispetto al 34,95% del 2017.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2018, esiste anche una significativa quota di pagamenti che risulta solo in breve ritardo rispetto alle scadenze.

Dalla tabella c) allegata alla presente relazione, che presenta l'aggiornamento delle percentuali di insoluto con gli incassi fino a fine marzo 2018, si evincono le dinamiche descritte.

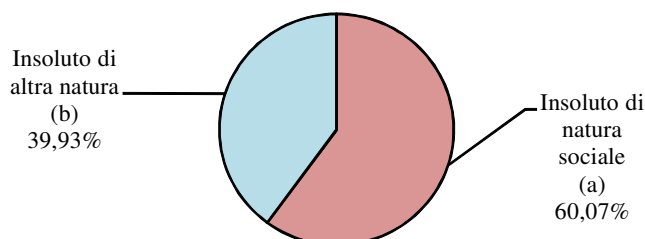
In tabella d), invece, i dati contabili relativi ai soli canoni da alloggi vengono distinti per Comune e per Comprensorio.

Si ritiene di proporre, come nel precedente bilancio, un'analisi più approfondita, che vada a **indagare la natura del complesso dei crediti verso inquilini di unità abitative** iscritti in bilancio al 31 dicembre 2018; l'insoluto viene suddiviso in due categorie principali:

- a) insoluto con forte componente di disagio socio-economico;
- b) insoluto di altra natura e quindi generalmente suscettibile di un recupero, anche forzoso, senza che l'applicazione di misure coercitive possa confliggere con esigenze di protezione delle situazioni di fragilità, comunque intese.

Chiaramente, nei riguardi della prima categoria più che sul piano delle iniziative di recupero l'attività ACER, di concerto con i Comuni, si svolge nell'ambito della mediazione e delle iniziative volte alla restituzione di maggiori capacità economiche dei nuclei.

I risultati di tale analisi sono rappresentati sinteticamente nel grafico che segue; a livello di considerazioni generali, si può affermare che la relativa quota di insoluto dovrebbe più correttamente essere considerata uno strumento sostanziale di contribuzione di welfare.



In materia di **procedure di recupero crediti** si sono poste in essere tutte le attività per un sistematico controllo del rispetto delle clausole contrattuali nel rapporto locativo, al fine di perseguire i casi di insolvenza da parte degli inquilini ed arginare per quanto possibile la morosità da canoni e da oneri accessori, senza prescindere dai riflessi sociali della concessione in locazione di alloggi di edilizia pubblica.

Allo scopo sono state periodicamente rilevate ed esaminate tutte le posizioni di utenti che risultassero avere debiti da canoni o da oneri accessori e, al fine di ottenere il pagamento di quanto dovuto, si è privilegiata, anche se più gravosa per il carico di lavoro, l'immediatezza del rapporto personale diretto rispetto al consueto, ma meno efficace, sollecito epistolare.

Esperiti tutti i tentativi, ogni volta che si è verificata una persistente morosità oltre i termini stabiliti dalla Legge Regionale, è stata avviata, secondo i casi, o una pratica di mediazione sociale o una procedura giudiziale, in entrambi i casi in stretto rapporto con i Comuni interessati.

Si evidenzia che, a seguito di avviso pubblico, nel corso del 2018 è stato istituito un albo di legali di fiducia per incarichi legali nell'ambito dell'attività di recupero crediti.

Rapporti con l'utenza e anagrafe dei redditi

Nell'ambito della gestione degli alloggi, l'Azienda **ha provveduto agli adempimenti di cui agli atti di gestione con i rispettivi Comuni e alla legge, sia in relazione all'ordine pubblico che per adempimenti fiscali relativi alla gestione dei contratti di locazione.**

In estrema sintesi, si è proceduto:

- a gestire l'adeguamento delle procedure di registrazione telematica dei contratti di locazione alle disposizioni di legge ed alle prescrizioni dell'Agenzia delle Entrate;
- all'effettuazione delle consegne alloggio, nonché alla stipulazione dei contratti, con relative denunce all'autorità di P.S. a titolo di comunicazione di cessione di fabbricato in godimento e registrazione telematica dei nuovi contratti;
- all'espletamento delle pratiche di subentro, ampliamenti del nucleo, ospitalità, regolarizzazione di componenti del nucleo, revisione e ricalcoli vari dei canoni di locazione, esoneri dal canone;
- al rispetto nella gestione delle pratiche nei confronti dell'utenza dei tempi previsti nella "Carta dei Servizi", attestati da apposita reportistica trasmessa periodicamente alle Amministrazioni Comunali.

Anche nel corso del 2018 è stata effettuata **l'annuale rilevazione anagrafica dei redditi degli utenti in forma di ISE - ISEE**, per l'aggiornamento dei dati presi a base per la collocazione degli utenti nelle fasce e per la determinazione del canone, in base alla nuova normativa ISE – ISEE di cui al DPCM n 159/2013, con riferimento agli ultimi redditi fiscalmente disponibili e direttamente accertabili da parte della Agenzia delle Entrate, ovvero quelli relativi all'anno 2016.

Si è proseguito con la tempistica per la campagna di rilevazione dei redditi già concordata con i CAAF a livello regionale nel 2017, con un termine che consente all'Azienda l'applicazione dei redditi nel nuovo sistema di calcolo dei canoni con decorrenza 1° ottobre.

Contemporaneamente si è svolta l'**attività di controllo delle condizioni degli utenti** circa il superamento dei limiti alla titolarità dei diritti reali per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica.

I nuclei familiari di assegnatari risultati titolari di diritti reali in misura eccedente i limiti consentiti sono stati segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.

I controlli sulle **condizioni reddituali** degli assegnatari, nei limiti a noi consentiti dalla legge, hanno permesso di accertare nuclei familiari che possedevano redditi eccedenti i limiti consentiti per la permanenza negli alloggi di e.r.p. e che sono stati prontamente segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.

Nell'ambito **dell'attività di consulenza amministrativa e legale**, nel 2018 l'Azienda ha continuato a svolgere le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi (operante limitatamente ai Comuni dell'Unione Rubicone e Mare), istruendo complessivamente, in occasione delle 3 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 56 pratiche.

Inoltre, dal 2018 ACER ha iniziato a svolgere le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi (operante per i Comuni del Comprensorio forlivese), istruendo complessivamente, nel corso di 4 sedute nel corso dell'anno, 177 pratiche.

Inoltre si è continuato a svolgere, a seguito delle nuove disposizioni legislative relative alla costituzione del Tavolo territoriale di Concertazione delle Politiche Abitative, l'attività di segreteria del Tavolo stesso, subentrando al ruolo ricoperto precedentemente svolto dal rappresentante dell'Amministrazione Provinciale.

Valorizzazione del patrimonio

ACER, anche nel corso del 2018, relativamente ai fabbricati costituiti in **condominio con amministratore esterno**, ha proseguito l'attività di controllo tecnico dei più importanti interventi di manutenzione straordinaria, attività che ha comportato negli ultimi anni un crescente impegno, sia per l'elevato numero di condomini e le situazioni di conservazione edilizia e impiantistica assai diversificate e talvolta mediocri, sia per la molteplicità delle normative in materia, da conciliare con risorse economiche sempre più limitate dei Comuni.

ACER anche nel 2018 ha continuato l'attività di controllo degli amministratori condominiali professionisti, in merito alla regolare effettuazione da parte degli stessi della contabilità annua, della convocazione delle assemblee ordinarie e della regolare gestione dei contratti di assicurazione "globale fabbricati" e di altri adempimenti posti a loro carico dalla legge.

Anche nel 2018 è proseguita la ormai consolidata e rilevante attività inerente alla modalità di **autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni** prevista dalla L.R. 24/01, che comporta la fornitura a tutte le autogestioni dell'assistenza necessaria per la costituzione ed il funzionamento.

L'autogestione si conferma come strumento per il coinvolgimento degli assegnatari nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in quanto tende a realizzare una partecipazione fattiva e responsabile degli utenti alla vita comune che permette di risolvere, anche attraverso un lavoro di mediazione partecipata, parte delle difficoltà di convivenza e rende più incisivo e concreto il rapporto tra utenza e gestore.

Infine, sempre con riferimento alla valorizzazione del patrimonio dal punto di vista reddituale e di utilizzo, si ricorda che:

- si è effettuata anche nel 2018 per conto di diversi Comuni l'attività di **istruttoria delle vendite** di alloggi comunali di e.r.p. regolamentata dall'art. 37 della L.R. 24/2001;
- si sono portate a conclusione 38 pratiche per estinzioni del diritto di prelazione inerenti ad immobili ceduti ai sensi della L. 513/77 o della L. 560/93, con un incasso totale di quasi 150 mila Euro, risorse destinate alla manutenzione del patrimonio di e.r.p.;
- relativamente agli **immobili ad uso diverso dall'abitazione** di proprietà dell'Azienda e alla loro messa a

reddito, la perdurante crisi del settore commerciale, in particolare delle attività di piccole dimensioni e ubicate nei centri cittadini, continua a penalizzare pesantemente anche la locazione di negozi e autorimesse di ACER gestite a “libero mercato”.

Si è registrata nel corso del 2018 un’ulteriore contrazione della domanda e sono pervenute a più riprese richieste da parte di conduttori per ottenere dall’Azienda la ricontrattazione in diminuzione dei canoni o il prolungamento di periodi di riduzione del canone già accordati.

Questa circostanza ha impedito di mantenere la stabilità dei proventi da canoni per unità immobiliari non residenziali rispetto all’anno precedente, come desumibile dalla tabella comparativa del precedente paragrafo relativo ai canoni di locazione.

ATTIVITA’ EDILIZIA

Attività manutentiva

Per quanto riguarda la ***manutenzione del patrimonio gestito***, ACER ha prestato, come oramai consolidato nel corso degli anni, un servizio di notevole complessità e ampiezza, relativo a ***tutti gli aspetti della gestione tecnico-amministrativa della manutenzione programmata e non programmabile, del pronto intervento e delle emergenze di carattere manutentivo-sociale***.

In estrema sintesi, il servizio fornito in ambito manutentivo si sostanzia nei seguenti aspetti e fasi:

- a) la ricezione, valutazione ed elaborazione delle esigenze manifestate dall’utenza, ivi compresi i sopralluoghi nei singoli alloggi o nei fabbricati;
- b) l’affidamento dei lavori alle imprese specializzate, il loro coordinamento, la direzione dei lavori, i riscontri sull’esecuzione, a cui seguono la contabilizzazione, il controllo, la liquidazione, il pagamento e l’addebito delle fatture agli assegnatari per le quote, eventualmente, a loro carico, oltre alle eventuali contestazioni ed alla relativa gestione del contenzioso;
- c) la tenuta dei rapporti sia con i Comuni proprietari, per gli aspetti sia tecnici che economico-contabili, sia con i referenti dei servizi sociali e dei sindacati dell’utenza.

A partire dal 2009, come da decisioni della Conferenza degli Enti proprietari ed a seguito di gare europee a procedura aperta, una significativa parte delle attività manutentive viene gestita attraverso appalto misto di servizi e lavori di durata pluriennale: l’ultimo appalto affidato ed attualmente in corso, copre il quadriennio 2018-2021.

Il contratto prevede un compenso forfettario annuo a canone per tutte le attività di pronto intervento, di riparazione su chiamata, di manutenzione ordinaria e, in generale, per garantire il servizio di reperibilità e di gestione manutentiva del patrimonio affidato; inoltre è previsto un compenso a misura in extra-canone per alcune categorie di interventi, essenzialmente di natura straordinaria, riconducibili principalmente alla risistemazione di alloggi di risulta e ad interventi di manutenzione programmata.

Nell’ambito di detto appalto è attivo un call-center con numero verde e il servizio di reperibilità di tecnici ed esecutori per le emergenze 24 ore su 24, 365 giorni l’anno.

A partire dall’anno 2014, infine, sono stati introdotti 3 importanti abbonamenti riservati agli assegnatari ERP, con ampiezza di servizi compresi e a condizioni economiche particolarmente vantaggiose, riferiti a: controlli annuali obbligatori per le caldaie; manutenzione omnicomprendiva per le caldaie; espurgo e pulizie fognarie.

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2018 confermano l'utilizzo complessivo delle risorse disponibili in misura anche superiore a quello, già significativo, degli ultimi esercizi.

In particolare, in corso d'anno gli interventi di manutenzione hanno visto utilizzare principalmente i seguenti tipi di risorse:

- risorse da canoni comunali maturati nel corso dell'anno (si vedano i risultati della gestione comunale);
- risorse di bilancio ACER relativamente alle sedi ed agli immobili ad uso abitativo e non abitativo in proprietà;
- avanzi di alcune gestioni comunali maturate in anni precedenti ed ancora non utilizzati né programmati;
- risorse residue per alloggi di risulta messe a disposizione dalla Regione con il programma "Nessun alloggio pubblico sfitto" (c.d. Fondi N.A.P.S.) di cui alla deliberazione consiliare 209/2009;
- risorse, inizialmente anticipate da ACER, per interventi di manutenzione straordinaria di cui al programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di e.r.p. di cui al Decreto Interministeriale del 16/03/2015 (c.d. risorse "Renzi- Lupi");
- risorse di bilancio comunale per il recupero di alloggi di risulta, derivanti principalmente dai programmi di alienazione degli alloggi ERP, particolarmente nel Comune di Forlì;
- risorse dei due programmi straordinari varati dalla Regione rispettivamente con le delibere di Giunta 1138 del 16 luglio 2018 (primo "Bando Ascensori") e 1626 del 1° ottobre 2018 (integrazione "Bando Ascensori e per fruibilità e usabilità degli alloggi pubblici");
- risorse costituite dal parziale impiego dei fondi per la solidarietà manutentiva residui.

Le ultime due voci, di importo rilevante, hanno rappresentato un significativo incremento di disponibilità rispetto all'andamento medio annuo delle risorse, ed hanno consentito, almeno per il 2018 con effetto anche sul 2019, di fornire almeno una parziale risposta alla progressiva quanto significativa riduzione della capacità del sistema di trarre dai canoni le risorse necessarie per la manutenzione ordinaria e per la sistemazione e la riassegnazione degli alloggi, già segnalata fin dagli scorsi anni.

Tale disponibilità aggiuntiva è stata utilizzata in modo particolare, nel 2018, al fine di ridurre il numero degli alloggi sfitti per necessità di manutenzioni straordinarie di importo elevato, oltre a diversi interventi di abbattimento di barriere architettoniche e di ri-funzionalizzazione di alloggi di recente presa in gestione per conto di alcune amministrazioni comunali.

Per quanto riguarda l'attività programmata di manutenzione straordinaria complessiva, riqualificazione energetica, contenimento dei consumi e abbattimento barriere architettoniche, i principali interventi eseguiti sono elencati nella seguente sezione "Progettazione e Direzione lavori".

Oltre a questi, altri interventi di manutenzione straordinaria programmati riguardano gli edifici:

- cod. 315500 di via Ravaldini 2 a Gambettola, di 9 alloggi, con efficientamento e separazione impianti comuni, sostituzione di alcuni infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali, sostituzione di alcune caldaie autonome con nuove a condensazione, abbattimento barriere architettoniche interne;
- cod. 026100 e 026200 di via de Lubelza e via Trebbi a Savignano sul Rubicone, di 24+22 alloggi, con sostituzione di alcuni infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali, sostituzione di alcune caldaie autonome con nuove a condensazione, ripristino del conglomerato cementizio armato ammalorato delle facciate, rifacimento delle lattonerie, abbattimento barriere architettoniche interne;
- cod. 027300 di via Ho Chi Min 20-22 a Forlimpopoli, di 12 alloggi, con sostituzione di alcuni infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali, sostituzione di alcune caldaie autonome con nuove a condensazione, ripristino del conglomerato cementizio armato ammalorato delle facciate, rifacimento delle lattonerie, abbattimento barriere architettoniche interne;
- cod. 030500 di via Tramazzo, 4 a Forlì, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche

- con installazione di 1 servoscala fino al terzo piano;
- cod. 031400 di via Colombi Porzi, 51-53 a Forlì, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 2 servoscala fino al primo piano;
 - cod. 030400 di via Tramazzo, 6 a Forlì, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
 - cod. 395300 di via Campo di Marte, 36 a Forlì, di 4 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al piano rialzato;
 - cod. 016000 di via Spazzoli, 129 a Forlì, di 24 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
 - cod. 321900 di via San Miniato, 30 a Cesena, di 9 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 ascensore in vano esistente;
 - cod. 026300 di via Umbria, 59 a Cesena, di 24 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
 - cod. 026100 di via de Lubelza, 42 a Savignano sul Rubicone, di 24 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al secondo piano;
 - cod. 026200 di via Trebbi, 30 a Savignano, di 22 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
 - cod. 069900 di via Pian del Carpine, 12-14 a Cesenatico, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 2 servoscala fino al primo piano;
 - cod. 027200 di via Castellucci, 10 a Meldola, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
 - cod. 326100 di via del Montone, 4 a Dovadola, di 4 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al piano rialzato;
 - cod. 022900 di viale Gramsci, 58 a Bagno di Romagna, di 20 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al secondo piano;
 - cod. 027600 di via Mons. Casadei, 1 a Sarsina, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
 - oltre a questi, gli interventi ricompresi nell'ambito del riassetto degli alloggi sfitti di sostituzione dei generatori di calore con nuovi maggiormente efficienti; dotazione degli impianti di riscaldamento di apparecchi di crono-termoregolazione; sostituzione degli infissi vetusti con nuovi a miglior prestazione termica.

Recuperi edilizi e nuove costruzioni

Programmazione

Relativamente all'attività di programmazione, sono stati predisposti gli atti per l'approvazione del programma triennale delle opere pubbliche 2019/2021, grazie ad un costante confronto con le Amministrazioni Comunali interessate da parte sia degli uffici che del Consiglio di Amministrazione, prevedendo interventi nel triennio sopra detto per circa 8,5 milioni di Euro, sia sul patrimonio esistente che per nuove costruzioni.

Inoltre è stato redatto il programma biennale dei contratti di forniture e servizi, per un importo di 1.375.000 Euro.

I suddetti programmi sono stati approvati dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 30 novembre 2018.

Infine, sono stati predisposti dall'Ufficio manutenzione e tecnologico i programmi straordinari varati dalla

Regione rispettivamente con le delibere di Giunta 1138 del 16 luglio 2018 (primo “Bando Ascensori”) e 1626 del 1° ottobre 2018 (integrazione “Bando Ascensori e per fruibilità e usabilità degli alloggi pubblici”).

Progettazione e Direzione lavori, compresi gli interventi rilevanti di Manutenzione Straordinaria

Sul fronte dell’attività progettuale, ACER ha garantito la predisposizione e validazione di progetti relativi ad interventi sul patrimonio esistente, oltre a studi di fattibilità e progettazioni definitive per interventi di nuova costruzione rispettando le tempistiche cogenti dei finanziamenti regionali e statali.

L’attività di direzione lavori si è incentrata su interventi di nuova costruzione (ultimazione edificio ERS di 28 alloggi in via Pelacano a Forlì e le opere di urbanizzazione in località “Chiesa di sopra” a Santa Sofia) e su numerosi interventi di manutenzione straordinaria, recupero conservativo e ristrutturazione.

L’attività dell’anno è riassunta nella seguente tabella.

PROGETTI ESECUTIVI APPALTATI	Importo di finanziamento
<p>Fondi L. 560/93 - 2° progr. + residui L. 560/93 + Fondi vendita alloggi ERP L.R. 24/2001, art. 37 – anno 2016 e 2017 CESENA, via Parini, costruzione di 8 alloggi di ERS</p> <p><i>Il costo dell'intervento è aumentato a causa dell'entrata in vigore successivamente alla sottoscrizione (10/10/2016) della convenzione ACER/Comune delle prescrizioni del punto B.8 dell'Allegato 2 della Delibera di Giunta regionale 24.10.2016 n. 1715/2016, le quali prevedono che, per la sola Regione Emilia-Romagna, i progetti di tutti gli edifici pubblici siano ad “energia quasi zero” a partire dal 1 gennaio 2017.</i></p>	1.320.450,87
<p>Bilancio ACER + residui 560/93 + vendite L.R. 24/01 art. 37 + Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì + anticipazione ACER SANTA SOFIA -Chiesa di sopra NC 6 all.</p> <p><i>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com. n. 21 del 24/05/2017. Il primo stralcio realizzativo finanziato comprende 6 dei 12 alloggi e l'importo cala da 1.649.000,00 a € 850.000,00.</i></p>	850.000,00
<p>Residui 560/93 + vendite L.R. 24/01 art. 37 SANTA SOFIA - Piano particolareggiato e urbanizzazioni "Chiesa di sopra"</p> <p><i>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com.n. 21 del 24/05/2017. Importo aumentato da € 1.786.000,00 a € 1.902.000,00 di cui € 143.073,38 più IVA e spese tecniche di opere da eseguirsi in amministrazione diretta</i></p>	1.902.000,00
<p>Fondi propri ACER FORLÌ - Centro Sociale "La Cava", via Sillaro 42 - Manutenzione Straordinaria per eliminazione di barriere architettoniche ed adeguamento impiantistico.</p>	167.307,23
<p>Fondi Regionali "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico FORLÌ - via Minardi 6-12, riqualificazione energetica di 24 alloggi di E.R.P. riguardante l'impianto di riscaldamento e l'involucro.</p>	106.465,29

Fondi Regionali "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico CESENA - Via Longiano n.5, Via Liguria n.241, Via Ariosto n.360, riqualificazione energetica di alloggi di E.R.P. riguardante la realizzazione dell'isolamento a "cappotto" delle superfici verticali ed orizzontali dell'edificio.	238.522,2
Fondi Regionali "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico SOGLIANO AL RUBICONE - via Gramsci n. 20 loc. Vignola, riqualificazione energetica di 20 alloggi di E.R.P., riguardante l'impianto di riscaldamento e l'involucro.	153.180,31
Fondi Regionali "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico + fondi di privati condòmini PREDAPPIO - via Sanzio 8-12, riqualificazione energetica di 19 alloggi, di cui 17 di E.R.P., riguardante l'impianto di riscaldamento e l'involucro.	147.109,96
Fondi "Piano Casa" L. 80/14 CESENA, Piazzetta Saladini riqualificazione energetica	304.000,00
Fondi "Piano Casa" L. 80/14 CESENA, Piazza Don Vaienti riqualificazione energetica	280.421,66

PROGETTI in corso – LIVELLO: ESECUTIVO	Importo di finanziamento
L. 560/93 – 2° programma BAGNO DI ROMAGNA-P.P.I.Pr. "I Bordoni" S. Piero NC 8 alloggi <i>Nel 2012 progetto esecutivo approvato e reperite le risorse economiche (vendite ex L.R. 24/01 art. 37). Redazione di studio di fattibilità di nuova soluzione proposta da ACER su area diversa da acquisire, a seguito richiesta del Comune maturata nel corso di diversi incontri tecnici.</i>	1.388.200,00
Fondi comunali da cessioni ex L.R. 24/01, art. 37 + residui gestione ERP comunali TREDOZIO, via XX Settembre recupero 2 alloggi	53.000,00

PROGETTI in corso – LIVELLO: DEFINITIVO	Importo di finanziamento
Bilancio ACER +residui 560/93 + vendite L.R. 24/01 art. 37 + fondi "Rivola" GATTEO, Via Allende 6 alloggi NC edilizia agevolata + 20 garages + manutenzione straordinaria edifici esistenti <i>Nel 2012 progetto definitivo in Loc. S. Angelo - Comparto C2/3 non attuato per l'inadempienza del privato attuttore delle opere di urbanizzazione. Il Comune ha chiesto soluzione alternativa: ACER ha proposto nel 2015 diversa localizzazione in Via Allende, Sant'Angelo, con studio di fattibilità perfezionato nel 2017 e corredato da un'ipotesi di permuta che consentirà, se accettata dai privati, di realizzare l'intervento e contemporaneamente sanare la problematica situazione manutentiva dei proservizi. Nel 2018 sviluppate diverse varianti fino a che la 6° è stata accettata dai privati.</i>	1.167.592,92

Finanz. regionale PRUACS + fondi comunali (fidejussione) + economie regionali MERCATO SARACENO, VIA EINAUDI, LOTTO A P.P.I.P. "EX AHENA" completamento della costruzione di 22 alloggi di ERS	1.553.626,26
---	--------------

PROGETTI in corso – LIVELLO: PRELIMINARE / FATTIBILITA'	Importo di finanziamento
Finanziamento regionale DGR 1711 ERS "P.I.P.E.R.S." + fondi comunali CESENATICO, NC 18 all ERS "Ex Colonia Prealpi"	2.921.973,98

DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO	Importo di finanziamento
Bilancio ACER + residui 560/93 + vendite L.R. 24/01 art. 37 + Fondaz Cassa dei Risparmi Forlì + anticipazione ACER SANTA SOFIA -Chiesa di sopra NC 6 all. <i>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com.n. 21 del 24/05/2017. Il primo stralcio realizzativo finanziato comprende 6 dei 12 alloggi e l'importo cala da Euro 1.649.000,00 a 850.000,00.</i>	850.000,00
Residui 560/93 + vendite L.R. 24/01 art. 37 SANTA SOFIA - Piano particolareggiato e urbanizzazioni "Chiesa di sopra" <i>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com.n. 21 del 24/05/2017. Importo aumentato da €1.786.000,00 a €1.902.000,00 di cui €143.073,38 più IVA e spese tecniche di opere da eseguirsi in amministrazione diretta</i>	1.902.000,00
Fondi Regionali "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico FORLÌ - via Minardi 6-12, riqualificazione energetica di 24 alloggi di E.R.P. riguardante l'impianto di riscaldamento e l'involucro.	106.465,29
Fondi Regionali "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico CESENA - Via Longiano n.5, Via Liguria n.241, Via Ariosto n.360, riqualificazione energetica di alloggi di E.R.P. riguardante la realizzazione dell'isolamento a "cappotto" delle superfici verticali ed orizzontali dell'edificio.	238.522,2
Fondi Regionali "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico SOGLIANO - via Gramsci n. 20 loc. Vignola, riqualificazione energetica di 20 alloggi di E.R.P., riguardante l'impianto di riscaldamento e l'involucro.	153.180,31

Fondi Regionali "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico + fondi di privati condòmini PREDAPPIO - via Sanzio 8-12, riqualificazione energetica di 19 alloggi, di cui 17 di E.R.P., riguardante l'impianto di riscaldamento e l'involucro.	147.109,96
Fondi propri ACER FORLÌ - Centro Sociale "La Cava", via Sillaro 42 - Manutenzione Straordinaria per eliminazione di barriere architettoniche ed adeguamento impiantistico.	167.307,23
Fondi "Piano Casa" L. 80/14 CESENA, Piazzetta Saladini riqualificazione energetica	304.000,00
Fondi "Piano Casa" L. 80/14 CESENA, Piazza Don Vaitenti riqualificazione energetica	280.421,66

INTERVENTI ULTIMATI	Importo di finanziamento
Fondi "Contratti di Quartiere II" + Bilancio Comune +Fondo di Rotazione ACER FORLÌ - Via Pelacano Ex Autoparco Comunale NC 28 alloggi <i>L'importo a consuntivo si è ridotto, grazie al ribasso d'asta solo in minima parte reimpiegato nei lavori, da € 5.400.000,00 ad € 5.010.542,46. Le economie sono in massima parte già reimpiegate dal comune di Forlì per bonifiche e maggiori costi nelle urbanizzazioni a servizio dell'edificio.</i>	5.010.542,46
Fondi piano casa L. 80/14 - Linea B FORLÌ - C.so Garibaldi 319 - Manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 65 alloggi di E.R.P. <i>(rifacimento del sistema fognario orizzontale, riqualificazione area cortilizia con abbattimento barriere architettoniche, sdoppiamento alloggio, sostituzione di alcune caldaie autonome con nuove a condensazione, sostituzione di alcuni infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali)</i>	700.000,00
Fondi piano casa L. 80/14 - Linea B FORLÌ - p.zza Gialli del Calvario 5 - Manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 31 alloggi di E.R.P. <i>(sostituzione di alcuni infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali, sostituzione di alcune caldaie autonome con nuove a condensazione, ripristino del conglomerato cementizio armato ammalorato delle facciate, rifacimento della impermeabilizzazione delle coperture piane, abbattimento barriere architettoniche interne)</i>	192.809,92
Fondi piano casa L 80/14 - Linea B SAN MAURO PASCOLI - via Veneto-Gramsci-Raggi - Intervento di sostituzione caldaia autonome e infissi finestrati	47.646,93
Fondi piano casa L 80/14 - Linea B CESENATICO - via dei Mille 160 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico con sostituzione del generatore termico centralizzato nell'edificio cod. 308900	179.999,50

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31 dicembre 2018 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 23.547, 87, a fronte di una previsione in pareggio. Le principali voci di ricavo sono così costituite:

<i>RICAVI</i>	Euro	%
Ricavi da immobili costruiti per la vendita	0	0,00%
Canoni di locazione u.i. ACER o gestite in concessione	7.121.895	80,03%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	536.468	6,03%
Attività costruttiva	379.155	4,26%
Altri ricavi e proventi	581.283	6,53%
Proventi finanziari	279.707	3,14%
<i>Totale ricavi</i>	8.898.508	100 %

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

<i>COSTI</i>	Euro	%
Spese generali	497.419	5,60%
Spese della gestione immobiliare	4.201.476	47,34%
Spese dell'attività costruttiva	100.040	1,13%
Canoni passivi per locazione o noleggio beni di terzi	1.110	0,01%
Costi per il personale	2.014.446	22,70%
Ammortamenti ed accantonamenti	373.606	4,21%
Oneri diversi di gestione	1.534.861	17,29%
Oneri finanziari	62.538	0,70%
Imposte sul reddito	89.464	1,01%
<i>Totale costi</i>	8.874.960	100 %

Ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 2428 del codice civile, si presentano di seguito alcuni indici di bilancio ritenuti utili alla comprensione della situazione della società e dell'andamento della sua gestione.

In particolare, si presentano, in quanto ritenuti significativi (nonostante le peculiarità del bilancio dell'Azienda ampiamente illustrate in nota integrativa), i seguenti margini intermedi di reddito, frutto di apposita riclassificazione del conto economico.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	8.037.518
Produzione interna (A2+A3+A4)	0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	8.037.518
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	4.800.045
VALORE AGGIUNTO (VA)	3.237.473
Costi del personale (B9)	2.014.446
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	1.223.027
Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	373.606

RISULTATO OPERATIVO	849.421
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(953.579)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	279.708
EBIT NORMALIZZATO	175.550
Risultato dell'area straordinaria (non più prevista negli schemi ex art. 2425 c.c.)	0
EBIT INTEGRALE	175.550
Oneri finanziari (C17)	62.538
RISULTATO LORDO	113.012
Imposte sul reddito (20)	89.464
RISULTATO NETTO	23.548

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 15,22%.

Si presentano inoltre i principali indici di solidità patrimoniale, utili a rappresentare la capacità dell'Azienda di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Margine di struttura	Patrimonio netto – attivo immobilizzato	-77.064
Quoziente di struttura	<u>Patrimonio netto</u> attivo immobilizzato	99,1%
Quoziente di indebitamento	<u>Totale passività</u> Patrimonio netto	2,273

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si aggiunge a quanto riportato nell'apposita parte della relazione che non sono state accertate responsabilità aziendali in relazione a morti o infortuni gravi sul personale iscritto a libro matricola, né l'Azienda è stata dichiarata responsabile in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti o in ordine a cause di mobbing.

Per quanto riguarda infine le informazioni obbligatorie sull'ambiente, si aggiunge a quanto finora riportato che l'Azienda non è stata dichiarata colpevole per nessun tipo di danno all'ambiente, né sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

E' opportuno evidenziare che questo risultato economico del 2018 scaturisce anche da componenti di natura non operativa, come risulta di immediata lettura anche direttamente dal bilancio.

Indicazioni tecniche più specifiche sono riportate in nota integrativa, ma l'andamento dei proventi finanziari merita un breve commento a livello generale.

Il valore 2018 risulta inferiore ai livelli del 2017 e del 2016, e conferma la tendenza in calo rispetto agli anni ancora precedenti.

Il Consiglio ha proseguito l'investimento di parte delle risorse aziendali in prodotti finanziari al rischio più basso offerto dal mercato, ma ciò nonostante il forte andamento al ribasso dei rendimenti di mercato nel corso degli ultimi anni non consente oggettivamente di mantenere il volume di interessi che ha caratterizzato gli anni precedenti.

L'Azienda rileva anche una modesta quota di interessi attivi sulle anticipazioni erogate da ACER nell'ambito della gestione finanziaria degli interventi edilizi, secondo i presupposti della regolamentazione di cui alla delibera di Conferenza degli Enti n. 5 del 30/06/2014.

L'Azienda, infatti, per non generare onerosi interessi di mora e non bloccare l'esecuzione dei lavori, si trova

ad anticipare alle imprese, con risorse proprie, pagamenti a carico dei Comuni per lavori di ristrutturazione o nuova costruzione.

ACER, per i motivi precedentemente indicati, continua ad anticipare, confidando che le Amministrazioni continuino a garantire il tempestivo rimborso delle somme anticipate e mantenere quindi l'importo complessivo delle anticipazioni a livelli ragionevoli.

Al fine di illustrare la redazione di questo bilancio, per trasparenza e necessità gestionale, si è deciso, anche quest'anno, di proporre alla Conferenza degli Enti una elaborazione dei saldi di gestione comunali come segue:

- è stato dapprima determinato in termini oggettivi tramite analisi dei dati di bilancio il costo "industriale" di gestione degli alloggi comunali, che (come rappresentato più dettagliatamente nella tabella f) allegata alla presente relazione) è risultato pari a complessivi Euro 35,64 mensili per alloggio;
- la copertura di tale costo è stata ripartita fra i diversi Comuni in proporzione agli alloggi di e.r.p. comunali gestiti nel corso dell'anno.

Si dovrebbe quindi procedere a imputare alle gestione dei Comuni in concessione, quest'anno tutti, una quota media di copertura degli oneri di gestione per l'importo citato di Euro 35,64 mensili per alloggio gestito;

- tuttavia, in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti concessioni, si propone in questa sede alla Conferenza degli Enti di riconoscere un contributo per le finalità dell'e.r.p. di complessivi Euro 193.884,60, a favore dei Comuni in concessione e ripartito fra gli stessi in relazione al patrimonio gestito. Si da atto che tale importo è corrispondente a una riduzione della quota media di copertura degli oneri di gestione all'importo di Euro 32,00 mensili per alloggio.

Il risultato può dirsi soddisfacente, ed è stato conseguito anche grazie alle collaborazioni instaurate con i Comuni e le strutture preposte alle politiche abitative in ambito locale, con le Organizzazioni Sindacali e con tutte le parti sociali coinvolte nell'attività dell'ACER, oltre all'impegno del personale di ACER.

In conclusione, si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018, che presenta l'utile sopra evidenziato pari a 23.547,87 Euro.

In base all'art. 21 del vigente Statuto ed in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare il 5% dell'utile netto, pari a Euro 1.177,39, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e per il restante 95%, pari a Euro 22.370,48, ad un fondo investimenti futuri per interventi di incremento, rinnovamento e miglioramento del patrimonio ACER.

Forlì, 16/04/2019

La Presidente
Avv. Patrizia Graziani

Allegato a) alla Relazione sulla gestione

**ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN GESTIONE
SITUAZIONE AL 31/12/2018**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale – Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2018	<i>Proprietà ACER - Canone sociale</i>	<i>Proprietà ACER – Edilizia agevolata</i>	Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena
Bagno di Romagna	70		70			70
Borghi	38		38			38
Cesena	898		898	12		910
Cesenatico	175	29	204			204
Gambettola	71		71			71
Gatteo	32		32	13		45
Longiano	78	2	80			80
Mercato Saraceno	68		68			68
Montiano	45		45			45
Roncofreddo	34		34			34
San Mauro Pascoli	53	12	65			65
Sarsina	55		55			55
Savignano sul Rubicone	115		115			115
Sogliano al Rubicone	36		36			36
Verghereto	8		8			8
Comprensorio cesenate	1.776	43	1.819	25	0	1.844
Bertinoro	86		86			86
Castrocaro	79		79			79
Civitella	81		81			81
Dovadola	52		52			52
Forlì	1.569	101	1.670	16		1686
Forlimpopoli	83	16	99			99
Galeata	68		68	6		74
Meldola	119		119			119
Modigliana	21		21		12	33
Portico e San Benedetto	11	6	17			17
Predappio	241		241			241
Premilcuore	41		41			41
Rocca San Casciano	41		41			41
Santa Sofia	50		50			50
Tredozio	31	6	37			37
Comprensorio forlivese	2.573	129	2.702	22	12	2.736
Totali	4.349	172	4.521	47	12	4.580

	<i>Alloggi di proprietà comunale</i>	<i>Alloggi/posti letto di proprietà privata in locazione</i>	<i>Totale Agenzia Affitti</i>
Forlì Agenzia per l’Affitto (emergenza abitativa)	50	-	50

Allegato b) alla Relazione sulla gestione

**FATTURATO CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2018
PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale - Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	Totale canoni alloggi proprietà comunale 2018	Proprietà ACER	Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena
Bagno di Romagna	126.899		126.899		126.899
Borgli	54.785		54.785		54.785
Cesena	1.462.769		1.462.769	10.572	1.473.340
Cesenatico	242.007	98.759	340.766		340.766
Gambettola	93.902		93.902		93.902
Gatteo	38.920		38.920	15.487	54.406
Longiano	134.094		134.094		134.094
Mercato Saraceno	127.027		127.027		127.027
Montiano	74.283		74.283		74.283
Roncofreddo	43.064		43.064		43.064
San Mauro Pascoli	90.029	44.992	135.021		135.021
Sarsina	79.741		79.741		79.741
Savignano sul Rubicone	155.696		155.696		155.696
Sogliano al Rubicone	44.117		44.117		44.117
Verghereto	305		305		305
Comprensorio cesenate			2.911.389	26.058	2.937.447
Bertinoro	133.158		133.158		133.158
Castrocaro	131.266		131.266		131.266
Civitella	126.270		126.270		126.270
Dovadola	72.256		72.256		72.256
Forlì	2.057.583	203.499	2.261.082	36.728	2.297.811
Forlimpopoli	117.949	38.015	155.965		155.965
Galeata	111.633		111.633	8.754	120.388
Meldola	127.055		127.055		127.055
Modigliana	31.760		31.760	35.248	67.008
Portico e San Benedetto	15.409	16.371	31.780		31.780
Predappio	360.515		360.515		360.515
Premilcuore	69.192		69.192		69.192
Rocca San Casciano	57.658		57.658		57.658
Santa Sofia	66.031		66.031		66.031
Tredozio	63.619	17.574	81.193		81.193
Comprensorio forlivese			3.816.813	80.731	3.897.544
Totali	6.308.991	419.211	6.728.201	106.789	6.834.990

Allegato c) alla Relazione sulla gestione

	Fatturato 2018	Insoluto al 31/12 su fatturato 2018	Morosità corrente % al 31/12/2018 (*)	Incassato 1/1/2019 - 31/03/2019 su fatturato 2018	Morosità corrente % aggiornata al 31/03/2019 (**)	Insoluto totale al 31/12/2018 su fatturato da sempre (****)
<u>Canoni</u>						
Alloggi proprietà ACER	71.541	8.987	12,56%	1.642	10,27%	21.426
Corrispettivo d'uso alloggi (***)	52.224	36.572	70,03%	6.675	57,25%	369.233
Alloggi Comuni e.r.p.	6.308.991	815.187	12,92%	256.201	8,86%	3.486.177
sub-totale alloggi erp	6.432.756	860.746	13,38%	264.518	9,27%	3.876.835
Alloggi Comuni edilizia agevolata	419.211	76.945	18,35%	18.673	13,90%	418.677
Alloggi ACER edilizia agevolata	35.248	0	0,00%		0,00%	0
Agenzia Affitto Comune Forlì	17.107	7.599	44,42%	620	40,80%	111.363
Locali ACER ad uso diverso	158.809	32.732	20,61%	9.885	14,39%	128.422
Locali Comuni ad uso diverso	9.240	557	6,03%	270	3,11%	9.705
sub-totale alloggi + uso diverso	7.072.371	978.578	13,84%	293.965	9,68%	4.545.002
<u>Quote Ammortamento alloggi ceduti a riscatto</u>						
All.Coop.ve ex Gescal	0	0	0,00%			0
All.ceduti L.560/93 ACER	1.681	0	0,00%			0
All.ACER L.513	0	0	0,00%			795
sub totale	1.681	0	0,00%	0		795
<u>Oneri accessori</u>						
totale oneri accessori	1.673.048	543.681	32,50%	64.318	28,65%	3.302.112
Eccedenze						-29.982
TOTALI	8.747.100	1.522.260	17,40%	358.283	13,31%	7.817.927

(*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2018 e non incassati al 31/12/2018

(**) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2018 e non incassati al 31/03/2019

(***) Si tratta del corrispettivo applicato agli utenti che non hanno titolo per l'occupazione dell'alloggio.

(****) La colonna riporta il valore assoluto complessivo dei crediti verso utenti fatturati ma non incassati al 31/12/2018, indipendentemente dall'anno di fatturazione.

Allegato d) alla Relazione sulla gestione

INSOLUTO CORRENTE ANNO 2018 PER COMUNE													
Compr.	Comune	Emesso 2018 Canoni	Incassato 2018 Canoni (su emesso 2018)	% insoluto corrente da canoni 2018	% insoluto corrente da canoni 2017	Emesso 2018 Oneri accessori	Incassato 2018 Oneri accessori (su emesso 2018)	% insoluto corrente da oneri accessori	% insoluto corrente da oneri accessori 2017	Emesso 2018 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2018 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2018)	% insoluto corrente globale 2018	% insoluto corrente globale 2018
C	Bagno di Romagna	126.198,72	117.147,71	7,17%	11,60%	10.589,71	7.781,65	26,52%	26,42%	136.788,43	124.929,36	8,67%	13,08%
C	Borghesi	58.599,33	47.396,41	19,12%	15,62%	4.400,87	3.613,03	17,90%	30,28%	63.000,20	51.009,44	19,03%	17,20%
C	Cesena	1.488.715,26	1.271.417,01	14,60%	12,81%	349.892,08	223.563,02	36,11%	37,77%	1.838.607,34	1.494.980,03	18,69%	18,07%
C	Cesenatico	341.302,79	303.718,77	11,01%	16,97%	80.391,70	49.190,11	38,81%	34,26%	421.694,49	352.908,88	16,31%	21,05%
C	Gambettola	95.970,59	87.491,45	8,84%	9,07%	18.742,01	10.556,80	43,67%	40,87%	114.712,60	98.048,25	14,53%	16,08%
C	Gatteo	54.406,32	50.108,56	7,90%	13,11%	8.897,56	7.088,47	20,33%	24,00%	63.303,88	57.197,03	9,65%	15,34%
C	Longiano	136.343,43	129.267,68	5,19%	2,70%	13.790,63	12.147,77	11,91%	12,21%	150.134,06	141.415,45	5,81%	3,73%
C	Mercato Saraceno	127.026,54	115.158,37	9,34%	14,90%	28.788,89	21.506,11	25,30%	21,61%	155.815,43	136.664,48	12,29%	16,09%
C	Montiano	76.426,76	65.959,15	13,70%	14,37%	29.166,74	20.466,93	29,83%	32,19%	105.593,50	86.426,08	18,15%	19,30%
C	Roncofreddo	43.064,22	38.523,49	10,54%	11,02%	3.405,14	2.881,40	15,38%	37,29%	46.469,36	41.404,89	10,90%	15,58%
C	San Mauro Pascoli	135.020,96	125.116,39	7,34%	3,74%	28.165,16	26.750,93	5,02%	4,29%	163.186,12	151.867,32	6,94%	3,83%
C	Sarsina	79.740,62	69.187,79	13,23%	12,68%	14.498,47	12.392,43	14,53%	30,08%	94.239,09	81.580,22	13,43%	16,62%
C	Savignano	157.720,75	128.854,42	18,30%	24,95%	24.440,46	19.071,17	21,97%	25,86%	182.161,21	147.925,59	18,79%	25,07%
C	Sogliano	44.826,93	37.117,25	17,20%	14,32%	4.102,03	2.088,48	49,09%	55,21%	48.928,96	39.205,73	19,87%	19,80%
C	Verghereto	305,31	0,00	100,00%	30,04%	417,58	406,26	2,71%	7,07%	722,89	406,26	43,80%	27,60%
	Comprensorio cesenate	2.965.668,53	2.586.464,45	12,79%	13,28%	619.689,03	419.504,56	32,30%	33,84%	3.585.357,56	3.005.969,01	16,16%	17,32%
F	Bertinoro	130.007,90	118.851,83	8,58%	5,31%	42.998,15	35.512,16	17,41%	19,34%	173.006,05	154.363,99	10,78%	9,34%
F	Castrocaro	131.266,28	124.475,52	5,17%	6,41%	14.928,00	13.311,92	10,83%	16,23%	146.194,28	137.787,44	5,75%	7,73%
F	Civitella	126.269,84	113.067,58	10,46%	6,71%	15.040,35	10.707,52	28,81%	44,78%	141.310,19	123.775,10	12,41%	11,98%
F	Dovadola	72.255,90	61.274,66	15,20%	16,17%	7.690,99	6.795,03	11,65%	16,79%	79.946,89	68.069,69	14,86%	16,27%
F	Forlì	2.320.387,40	1.941.826,29	16,31%	17,62%	715.606,95	459.157,58	35,84%	39,95%	3.035.994,35	2.400.983,87	20,92%	23,54%
F	Forlimpopoli	157.222,77	141.958,41	9,71%	8,14%	19.812,40	14.715,65	25,73%	21,46%	177.035,17	156.674,06	11,50%	10,23%
F	Galeata	121.884,12	101.574,05	16,66%	17,77%	13.409,45	9.658,30	27,97%	18,48%	135.293,57	111.232,35	17,78%	17,84%
F	Meldola	128.078,30	117.205,43	8,49%	12,22%	19.931,30	14.837,28	25,56%	28,05%	148.009,60	132.042,71	10,79%	14,09%
F	Modigliana	67.007,57	61.872,11	7,66%	7,46%	16.908,62	15.068,00	10,89%	12,11%	83.916,19	76.940,11	8,31%	8,41%
F	Portico e San Benedetto	31.780,16	28.406,35	10,62%	2,26%	1.964,91	1.591,45	19,01%	0,72%	33.745,07	29.997,80	11,10%	2,16%
F	Predappio	360.514,70	314.587,61	12,74%	12,37%	42.765,79	31.026,07	27,45%	30,55%	403.280,49	345.613,68	14,30%	15,19%
F	Premilcuore	69.191,89	57.197,94	17,33%	16,86%	6.979,62	6.088,84	12,76%	25,09%	76.171,51	63.286,78	16,92%	17,58%
F	Rocca San Casciano	57.657,54	47.723,47	17,23%	11,48%	5.450,59	4.140,66	24,03%	21,34%	63.108,13	51.864,13	17,82%	12,44%
F	Santa Sofia	66.827,98	57.585,93	13,83%	14,19%	15.888,65	10.514,56	33,82%	23,89%	82.716,63	68.100,49	17,67%	15,97%
F	Tredozio	81.193,44	75.452,57	7,07%	6,21%	8.888,56	7.934,04	10,74%	4,86%	90.082,00	83.386,61	7,43%	6,13%
	Comprensorio forlivese	3.921.545,79	3.363.059,75	14,24%	14,87%	948.264,33	641.059,06	32,40%	36,03%	4.869.810,12	4.004.118,81	17,78%	19,63%
	Totali generali	6.887.214,32	5.949.524,20	13,61%	14,19%	1.567.953,36	1.060.563,62	32,36%	35,19%	8.455.167,68	7.010.087,82	17,09%	18,67%

Allegato e) alla Relazione sulla gestione

Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2018	INCASSI 2018 DALLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI (canoni e recuperi spese)	Copertura oneri di gestione (importo effettivo pari a 35,64 Euro alloggio/mese)	Altre spese 2018 di natura amministrativa (quote autogestioni/condomini, assicurazioni, imposta registro, mediatori sociali, anticipazioni ACER, fondi canoni, interessi passivi, altre spese)	TOTALE SPESE DI AMMINISTRAZIONE 2018 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	Spese 2018 per interventi di manutenzione ordinati da ACER (interventi in Global Service a canone ed extra-canone; interventi affidati fuori Global Service)	Quote spese condominiali per interventi di manutenzione su parti comuni	Contributo 2018 a risorse di solidarietà manutentiva per le tre Unioni di Comuni (pari ogni anno al 5% del monte canoni del bilancio di previsione)	TOTALE SPESE DI MANUTENZIONE 2018 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	di cui: Manutenzione a carico della solidarietà intercomun.	Contributo per finalità e.r.p. relativo ad alloggi gestiti per i Comuni (riduzione a 32,00 Euro alloggio/mese)	RISORSE DISPONIBILI PER L'E.R.P.
		A	B	C	D=B+C	E	F	G	H=E+F+G	I	L	A-D-H+I+L
Bagno di Romagna	70	135.967,76	29.937,60	8.614,44	38.552,04	55.224,81	506,60	5.950,00	61.681,41	0,00	3.057,60	38.791,91
Borghesi	38	54.727,14	16.287,48	2.639,92	18.927,40	13.259,38	0,00	2.500,00	15.759,38	0,00	1.663,48	21.703,84
Cesena	898	1.520.684,49	379.031,40	238.329,04	617.360,44	655.279,90	64.006,05	66.750,00	786.035,95	0,00	38.711,40	155.999,50
Cesenatico	204	355.022,24	87.246,72	103.253,56	190.500,28	141.237,34	39.390,58	17.000,00	197.627,92	0,00	8.910,72	-24.195,24
Gambettola	71	100.363,50	30.365,28	15.591,46	45.956,74	28.780,48	156,23	4.750,00	33.686,71	0,00	3.101,28	23.821,33
Gatteo	32	41.682,15	8.125,92	4.890,07	13.015,99	17.852,82	0,00	2.000,00	19.852,82	0,00	829,92	9.643,26
Longiano	80	137.896,14	34.214,40	7.742,17	41.956,57	74.498,25	0,00	6.000,00	80.498,25	0,00	3.494,40	18.935,72
Mercato Saraceno	68	138.147,93	29.082,24	12.102,33	41.184,57	51.254,72	0,00	5.300,00	56.554,72	0,00	2.970,24	43.378,88
Montiano	45	74.356,93	19.245,60	7.985,55	27.231,15	48.918,05	193,52	3.200,00	52.311,57	0,00	1.965,60	-3.220,19
Roncofreddo	34	43.971,23	14.541,12	2.016,25	16.557,37	4.887,72	0,00	2.250,00	7.137,72	0,00	1.485,12	21.761,26
San Mauro Pascoli	65	131.878,33	28.155,60	41.851,14	70.006,74	11.031,13	6.480,95	5.750,00	23.262,08	0,00	2.875,60	41.485,11
Sarsina	55	77.330,68	23.522,40	18.704,29	42.226,69	26.610,42	1.136,93	3.650,00	31.397,35	0,00	2.402,40	6.109,04
Savignano	115	178.335,60	49.183,20	14.825,92	64.009,12	24.992,89	1.516,06	8.050,00	34.558,95	0,00	5.023,20	84.790,73
Sogliano	36	42.903,97	15.396,48	5.683,82	21.080,30	3.612,85	0,00	2.050,00	5.662,85	0,00	1.572,48	17.733,30
Verghereto	8	384,08	3.421,44	482,44	3.903,88	11.721,74	0,00	175,00	11.896,74	15.416,54	349,44	349,44
Comprens. cesenate	1.819	3.033.652,17	767.756,88	484.712,40	1.252.469,28	1.169.162,50	113.386,92	135.375,00	1.417.924,42	15.416,54	78.412,88	457.087,89
Bertinoro	86	134.951,22	36.637,92	18.011,63	54.649,55	44.834,24	0,00	6.250,00	51.084,24	0,00	3.741,92	32.959,35
Castrocaro	79	137.483,27	33.786,72	9.688,15	43.474,87	61.872,68	8.284,93	5.700,00	75.857,61	0,00	3.450,72	21.601,51
Civitella	81	132.130,44	34.677,72	17.862,54	52.540,26	14.990,21	0,00	5.450,00	20.440,21	0,00	3.541,72	62.691,69
Dovadola	52	70.139,42	22.239,36	5.593,22	27.832,58	14.347,74	83,33	3.200,00	17.631,07	0,00	2.271,36	26.947,13
Forlì	1.670	2.330.358,03	698.757,84	639.984,55	1.338.742,39	742.100,26	288.996,70	109.400,00	1.140.496,96	60.214,83	71.365,84	-17.300,65
Forlimpopoli	83	136.116,66	35.497,44	12.118,23	47.615,67	99.294,87	410,66	6.050,00	105.755,53	0,00	3.625,44	-13.629,10
Galeata	68	104.929,18	26.516,16	6.984,58	33.500,74	29.313,61	1.289,47	5.200,00	35.803,08	0,00	2.708,16	38.333,52
Meldola	119	138.015,40	50.893,92	10.678,99	61.572,91	41.898,76	37.103,07	6.400,00	85.401,83	0,00	5.197,92	-3.761,42
Modigliana	21	33.104,45	8.981,28	4.814,43	13.795,71	5.881,84	98,01	1.400,00	7.379,85	0,00	917,28	12.846,17
Portico e San Benedetto	17	29.428,29	7.270,56	16.881,47	24.152,03	3.753,15	224,82	1.500,00	5.477,97	0,00	742,56	540,85
Predappio	241	360.866,86	103.070,88	33.148,81	136.219,69	159.283,11	-1.490,26	16.800,00	174.592,85	0,00	10.526,88	60.581,20
Premilcuore	41	63.758,70	17.534,88	3.348,60	20.883,48	11.722,82	0,00	3.050,00	14.772,82	0,00	1.790,88	29.893,28
Rocca San Casciano	41	50.644,54	17.534,88	8.290,72	25.825,60	19.152,00	4.569,03	2.750,00	26.471,03	1.652,09	1.790,88	1.790,88
Santa Sofia	50	65.920,01	21.384,00	6.369,97	27.753,97	23.978,58	0,00	2.975,00	26.953,58	0,00	2.184,00	13.396,46
Tredozio	37	81.807,14	15.824,16	16.021,62	31.845,78	29.555,19	0,00	2.850,00	32.405,19	0,00	1.616,16	19.172,33
Comprens. forlivese	2.686	3.869.653,61	1.130.607,72	809.797,51	1.940.405,23	1.301.979,06	339.569,76	178.975,00	1.820.523,82	61.866,92	115.471,72	286.063,20
Totali generali	4.505	6.903.305,78	1.898.364,60	1.294.509,91	3.192.874,51	2.471.141,56	452.956,68	314.350,00	3.238.448,24	77.283,46	193.884,60	743.151,09

Situazione risorse comprensoriali di solidarietà manutentiva al 31/12/2018: Risorse comprensorio cesenate maturate fino al 2016 € 21.445,10 (di cui il contributo del Comune di Cesena corrisponde a € 0,00)
Risorse Unione Valle Savio maturate dal 2017 € 162.557,50 (di cui il contributo del Comune di Cesena corrisponde a € 129.750,00)
Risorse Unione Rubicone e Mare maturate dal 2017 € 99.390,00
Risorse comprensorio forlivese € 229.372,63 (di cui il contributo del Comune di Forlì corrisponde a € 0,00)

Allegato f) alla Relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2018	Mensilità di gestione 2018	% di ripartizione degli oneri	COSTI PER IL PERSONALE	SPESE DI AMMINISTRAZIONE STABILI	SPESE GENERALI ED ALTRE SPESE DI FUNZIONAMENTO	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	A DEDURRE: recuperi spese varie	ONERI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI (4+5+6+7-8)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
C	Bagno di Romagna	70	840	1,58%	22.823,02	2.679,03	6.953,47	531,18	3.046,11	29.940,58
C	Borghi	38	457	0,86%	12.416,81	1.457,52	3.783,02	288,99	1.657,23	16.289,10
C	Cesena	898	10.635	19,97%	288.955,74	33.918,42	88.035,83	6.725,15	38.565,96	379.069,18
C	Cesenatico	204	2.448	4,60%	66.512,80	7.807,46	20.264,38	1.548,02	8.877,24	87.255,42
C	Gambettola	71	852	1,60%	23.149,06	2.717,30	7.052,80	538,77	3.089,63	30.368,31
C	Gatteo	32	228	0,43%	6.194,82	727,17	1.887,37	144,18	826,80	8.126,73
C	Longiano	80	960	1,80%	26.083,45	3.061,75	7.946,82	607,07	3.481,27	34.217,81
C	Mercato Saraceno	68	816	1,53%	22.170,93	2.602,49	6.754,79	516,01	2.959,08	29.085,14
C	Montiano	45	540	1,01%	14.671,94	1.722,23	4.470,08	341,47	1.958,22	19.247,52
C	Roncofreddo	34	408	0,77%	11.085,47	1.301,24	3.377,40	258,00	1.479,54	14.542,57
C	San Mauro Pascoli	65	790	1,48%	21.464,51	2.519,56	6.539,57	499,56	2.864,80	28.158,41
C	Sarsina	55	660	1,24%	17.932,37	2.104,95	5.463,44	417,36	2.393,37	23.524,74
C	Savignano	115	1.380	2,59%	37.494,96	4.401,26	11.423,55	872,66	5.004,33	49.188,10
C	Sogliano	36	432	0,81%	11.737,55	1.377,79	3.576,07	273,18	1.566,57	15.398,01
C	Verghereto	8	96	0,18%	2.608,35	306,17	794,68	60,71	348,13	3.421,78
	Comprensorio cesenate	1.819	21.542	40,44%	585.301,79	68.704,34	178.323,27	13.622,30	78.118,29	767.833,41
F	Bertinoro	86	1.028	1,93%	27.931,03	3.278,62	8.509,72	650,07	3.727,86	36.641,57
F	Castrocaro	79	948	1,78%	25.757,41	3.023,48	7.847,48	599,48	3.437,76	33.790,09
F	Civitella	81	973	1,83%	26.436,67	3.103,21	8.054,43	615,29	3.528,41	34.681,18
F	Dovadola	52	624	1,17%	16.954,24	1.990,14	5.165,43	394,59	2.262,83	22.241,58
F	Forlì	1.670	19.606	36,81%	532.700,16	62.529,82	162.297,19	12.398,05	71.097,72	698.827,49
F	Forlimpopoli	83	996	1,87%	27.061,58	3.176,56	8.244,82	629,83	3.611,82	35.500,98
F	Galeata	68	744	1,40%	20.214,68	2.372,85	6.158,78	470,48	2.697,99	26.518,80
F	Meldola	119	1.428	2,68%	38.799,13	4.554,35	11.820,89	903,01	5.178,39	50.898,99
F	Modigliana	21	252	0,47%	6.846,91	803,71	2.086,04	159,35	913,83	8.982,18
F	Portico e San Benedetto	17	204	0,38%	5.542,73	650,62	1.688,70	129,00	739,77	7.271,28
F	Predappio	241	2.892	5,43%	78.576,40	9.223,52	23.939,79	1.828,79	10.487,33	103.081,15
F	Premilcuore	41	492	0,92%	13.367,77	1.569,15	4.072,74	311,12	1.784,15	17.536,63
F	Rocca San Casciano	41	492	0,92%	13.367,77	1.569,15	4.072,74	311,12	1.784,15	17.536,63
F	Santa Sofia	50	600	1,13%	16.302,16	1.913,59	4.966,76	379,42	2.175,79	21.386,13
F	Tredozio	37	444	0,83%	12.063,60	1.416,06	3.675,40	280,77	1.610,09	15.825,74
	Comprensorio forlivese	2.686	31.723	59,56%	861.922,23	101.174,82	262.600,92	20.060,36	115.037,90	1.130.720,42
	Totali generali	4.505	53.265	100,00%	1.447.224,01	169.879,16	440.924,18	33.682,66	193.156,18	1.898.553,83

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2018: 35,64

BILANCIO D'ESERCIZIO 2018
STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare		
B) Immobilizzazioni:		
I) Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	4.011	8.021
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
Totale B.I	4.011	8.021
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	131.407	131.407
2) fabbricati	1.313.909	1.392.194
3) impianti e macchinari	111.637	95.416
4) attrezzature industriali e commerciali	435	762
5) mobili e arredi	1.563	2.645
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	12.451	10.001
7) mezzi di locomozione	119	198
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	69.707	0
Totale B.II	1.641.228	1.632.623
III) Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:	2.253	2.253
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	2.253	2.253
2) crediti:	6.872	7.018
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	6.872	7.018
3) altri titoli	7.111.193	5.028.667

4) <i>strumenti finanziari derivati attivi</i>		
Totale B.III	7.120.318	5.037.938
Totale immobilizzazioni (B)	8.765.557	6.678.582
C) Attivo circolante:		
I) <i>Rimanenze:</i>		
1) <i>materie prime, sussidiarie e di consumo</i>		
2) <i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>		
3) <i>lavori in corso su ordinazione</i>		
4) <i>prodotti finiti destinati alla vendita</i>		
5) <i>acconti</i>		
Totale C.I	0	0
II) <i>Crediti:</i>		
1) <i>verso utenti e clienti</i>	5.839.047	5.627.494
2) <i>verso imprese controllate</i>		
3) <i>verso imprese collegate</i>		
4) <i>verso imprese controllanti</i>		
5) <i>verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>		
5-bis) <i>crediti tributari</i>	56.879	32.274
5-ter) <i>imposte anticipate</i>		
6) <i>per Gestione Speciale</i>	34.501	34.501
7) <i>verso altri</i>	4.194.537	4.327.187
8) <i>immobilizzazioni destinate alla vendita</i>	0	0
Totale C.II	10.124.964	10.021.456
III) <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</i>		
1) <i>partecipazioni in imprese controllate</i>		
2) <i>partecipazioni in imprese collegate</i>		
3) <i>partecipazioni in imprese controllanti</i>		
3-bis) <i>partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>		
4) <i>altre partecipazioni</i>		
5) <i>strumenti finanziari derivati attivi</i>		
6) <i>altri titoli</i>		
Totale C.III	0	0
IV) <i>Disponibilità liquide:</i>		
1-a) <i>depositi bancari e postali</i>	3.973.370	5.038.247
1-b) <i>fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia</i>	5.512.273	4.377.868
2) <i>assegni</i>		
3) <i>denaro e valori in cassa</i>	3.000	3.000
Totale C.IV	9.488.643	9.419.115
Totale attivo circolante (C)	19.613.607	19.440.571
D) Ratei e risconti attivi	60.185	133.790
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	28.439.349	26.252.943

PASSIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) Patrimonio netto:		
I) Capitale di dotazione	4.412.295	4.412.295
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III) Riserve di rivalutazione	2.127.215	2.127.215
IV) Fondo di riserva	124.357	122.345
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Altre riserve	699.888	661.652
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	942.067
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	23.548	40.248
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto (A)	8.688.493	8.664.945
B) Fondi per rischi ed oneri:		
1) fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	12.525	8.583
2) fondi per imposte, anche differite	0	0
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri fondi	494.798	435.838
Totale fondi per rischi ed oneri (B)	507.323	444.421
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.398.736	1.483.082
D) Debiti:		
1) prestiti obbligazionari		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche e posta		
5) mutui e debiti verso altri finanziatori		
6) acconti	25.875	26.030
7) debiti verso fornitori	3.520.073	1.486.586
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso imprese controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
12) debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici	1.150.557	693.852
13) debiti tributari	209.704	157.422
14) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	137.280	146.286
15) altri debiti	12.762.376	13.077.797
Totale debiti (D)	17.805.865	15.587.973
E) Ratei e risconti passivi	38.932	72.522
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	28.439.349	26.252.943

BILANCIO D'ESERCIZIO 2018
CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.
(importi in Euro)

	2018	2017
	Euro	Euro
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	8.037.518	8.062.653
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione;	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	0	0
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	581.283	469.425
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>576.061</i>	<i>452.669</i>
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	<i>5.222</i>	<i>16.756</i>
Totale valore della produzione.	8.618.801	8.532.078
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	4.798.935	4.652.416
8) per godimento di beni di terzi;	1.110	4.259
9) per il personale:	2.014.446	1.979.135
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.487.458</i>	<i>1.464.059</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>396.626</i>	<i>388.938</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>125.482</i>	<i>120.337</i>
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>e) altri costi;</i>	<i>4.880</i>	<i>5.801</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	335.229	425.058
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>5.535</i>	<i>7.497</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>109.694</i>	<i>107.561</i>
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	<i>220.000</i>	<i>310.000</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	38.377	75.193
14) oneri diversi di gestione.	1.534.862	1.457.082
Totale costi della produzione.	8.722.959	8.593.143
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(104.158)	(61.065)
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni:	0	0
<i>a) in imprese controllate</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

<i>b) in imprese collegate</i>	0	0
<i>c) in altre partecipazioni</i>	0	0
16) altri proventi finanziari:	279.328	298.840
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	176	191
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	134.800	183.405
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	144.352	115.244
17) interessi e altri oneri finanziari:	62.538	52.642
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	62.538	52.642
<i>d) interessi su mutui</i>	0	0
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	216.790	246.198
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie:		
18) rivalutazioni:	380	2.590
<i>a) di partecipazioni;</i>	380	2.590
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) di strumenti finanziari derivati;</i>	0	0
19) svalutazioni:	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.</i>	0	0
<i>d) di strumenti finanziari derivati;</i>	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).	380	2.590
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D);	113.012	187.723
20) imposte sul reddito dell'esercizio;	89.464	147.475
<i>a) imposte correnti</i>	89.464	147.475
<i>b) imposte differite</i>	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	23.548	40.248

RENDICONTO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO 2018
Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2018	31/12/2017
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	24	40
<i>Rettifiche per elementi non monetari senza contropartita nel C.C.N.</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	115	115
Accantonamenti ai fondi netti	63	77
Accantonamento al TFR netto	(84)	10
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	94	202
Flusso finanziario prima delle variazioni del C.C.N.	118	242
<i>Variazioni del Capitale Circolante Netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(212)	455
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	457	(412)
Decremento/(incremento) degli altri crediti	108	352
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	74	70
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	2.033	(290)
Incremento/(decremento) degli altri debiti	(272)	(529)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(34)	(30)
<i>Totale variazioni Capitale Circolante Netto</i>	2.154	(384)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	2.272	(142)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(118)	(7)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(2)	(14)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(2.082)	2.834
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.202)	2.813
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	0	0
Accensione/(rimborso) mutui e finanziamenti	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
Incremento (decremento) di riserve in c/capitale	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	0	0
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	70	2.671
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2018	9.419	6.748
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2018	9.489	9.419

NOTA INTEGRATIVA **al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018**

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato redatto in conformità alla disciplina dettata dalla Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24 e successive modifiche, nonché alle relative disposizioni e atti applicativi e dal vigente Regolamento di amministrazione e contabilità; inoltre, in quanto compatibili con la suddetta disciplina collegata alla natura giuridica dell'Ente, alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, e nel rispetto dei principi contabili OIC applicabili ad un'impresa in funzionamento, 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.

Attività svolta

Le attività svolte dall'Ente sono:

- la gestione di patrimoni immobiliari, compresi gli alloggi di ERP, la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti;
- la realizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, mediante l'utilizzo dei fondi derivanti dalle vendite di alloggi effettuate secondo le leggi n.513/77, n.560/93, la L.R. 24/2001 ed altre normative regionali e statali che disciplinano la materia.
- 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.

Il contenuto delle attività e la loro modalità di attuazione sono in gran parte definite dall'art.41 della citata Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24 e successive modifiche, e dallo Statuto adottato a norma della medesima Legge Regionale.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Durante l'esercizio 2018 si è mantenuto il sistema contabile adeguato alla contabilità civilistica ed ai principi contabili, come derivante dalle operazioni di chiusura dell'esercizio precedente.

In particolare la tenuta della contabilità ha visto il mantenimento dei principi contabili OIC in vigore, nella versione da applicarsi ai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2018; eventuali emendamenti dei principi contabili OIC vigenti al momento della redazione del bilancio dell'esercizio precedente e le eventuali conseguenti riclassificazioni vengono illustrate adeguatamente in sede di analisi delle singole voci.

Nel corso del 2018, come del resto anche nel 2017, la gestione degli alloggi è avvenuta in regime concessorio per conto di tutti i 30 Comuni della Provincia di Forlì-Cesena, a seguito dell'abbandono del

regime convenzionale con decorrenza 1° gennaio 2017 da parte del Comune di Cesena.

Per quanto si riferisce all'esecuzione presso la sede di un decreto di perquisizione locale e sequestro emesso in data 10/12/2009 dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Forlì, già evidenziato in sede di nota integrativa ai precedenti bilanci d'esercizio, si conferma che il relativo procedimento penale presso la Procura della Repubblica di Forlì si è concluso con sentenza in data 7 novembre 2016 che stabilisce che i fatti non sussistono, e che conseguentemente già dal 2017 è stato posto fine allo stato di sequestro degli archivi ACER, fra i quali la documentazione originale amministrativo-contabile degli anni dal 2004 fino a dicembre 2009.

Criteria di formazione del bilancio

Il presente bilancio è conforme al vigente dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, nel testo modificato dal D. Lgs. 139/2015 che recepisce la direttiva UE 34/2013, nonché ai principi contabili OIC conseguentemente modificati in data 22/12/2016 e poi periodicamente emendati.

Esso è costituito, a norma dell'art. 2423 c.c., dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione; in merito specificamente al rendiconto finanziario, si precisa che è esposto nello schema a "flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto", di cui ai documenti del principio contabile OIC 10, adattato alle peculiarità di ACER.

La presente nota integrativa, che ha la funzione di fornire tutte le informazioni integrative, esplicative e complementari sui dati presentati nel bilancio richiesti dall'art. 2427 c.c., è integrata come consueto da un prospetto dei movimenti della "gestione speciale" (allegato 1).

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 alla sua prevedibile evoluzione, ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed ai rapporti con controparti correlate, si rinvia a quanto esposto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

Gli importi esposti in bilancio, ai sensi dell'art. 2423 c.c. sono espressi in unità di Euro, mentre i dati contenuti nelle tabelle della presente nota integrativa, invece, sono in parte espressi in Euro ed in parte in migliaia di Euro secondo quanto indicato per ciascuna voce.

Eventuali differenze tra la somma dei valori di dettaglio e i totali di ciascuna voce sono da attribuire ad arrotondamenti.

Secondo quanto disposto dall'art. 2423 ter c.c., ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è raffrontata all'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente, e le voci dei due esercizi sono di regola, salvo eventuali situazioni segnalate e commentate caso per caso nell'esame delle singole voci, da considerarsi confrontabili.

Gli importi indicati relativamente all'esercizio precedente sono di regola coincidenti con quelli esposti nel bilancio d'esercizio 2017; alcune modeste differenze nell'esposizione di alcune voci dello stato patrimoniale (precisamente nelle voci B.II.9), C.II.1), C.II.7), D.12) e D.15), sono dovute esclusivamente ad esigenze di riclassificazione ai soli fini espositivi per garantire una migliore comparazione con i dati del presente bilancio.

In attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 95 del 25 ottobre 2018, il presente bilancio

d'esercizio viene assoggettato a revisione contabile, finalizzata all'emissione della relazione di certificazione del bilancio di cui all'art. 41, comma 5 della L.R. 24/2001, dalla società ACG Consulting Group S.r.l. di Terni. L'incarico, conferito a seguito di indagine di mercato, ha durata annuale, ma prorogabile di anno in anno per ulteriori tre anni.

Criteria di valutazione e principi di redazione del bilancio

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2018 sono conformi a quelli stabiliti dal testo vigente dell'art. 2426 c.c. ed in linea generale omogenei con quelli applicati nel precedente esercizio, ad eccezione di eventuali circostanze particolari, esaminate caso per caso in sede di commento.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2018, e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività.

Non sono state effettuate deroghe alle norme previste dal Codice Civile e dai principi contabili. Come segnalato anche nell'esame delle singole voci, si è tenuto conto delle disposizioni legislative vigenti, conseguenti all'applicazione del D. Lgs. 139/2015 di recepimento della direttiva UE 34/2013 e delle conseguenti revisioni dei principi contabili da parte dell'OIC intervenute dal 2016.

I criteri di valutazione ed i principi contabili adottati sono esposti nel seguito per le voci più significative.

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 al 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 in proprietà ACER, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato ad una maggiore redditività, vengono 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, e rispondono inoltre ai limiti previsti dalla vigente normativa fiscale, ritenuti rappresentativi della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti; tali aliquote sono successivamente dettagliate in sede di commento alle voci dello stato patrimoniale.

Le eventuali immobilizzazioni materiali relative ad immobili realizzati con contributo pubblico sono iscritte al netto dei relativi contributi, secondo principi contabili; laddove il costo della costruzione sia stato completamente finanziato dall'intervento pubblico, tale contabilizzazione comporta la non iscrizione di ammortamenti nel conto economico.

Crediti e debiti

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo, al netto degli adeguamenti relativi a prevedibili perdite di inesigibilità, mentre i debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Non si è dato luogo a nessuna rilevazione né di crediti né di debiti con il metodo del costo ammortizzato, di cui ai vigenti OIC 15 e 19, in quanto si tratta di crediti e debiti che, oltre a essere in parte sorti prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina, hanno scadenza inferiore ai 12 mesi.

Eventuali crediti o debiti con scadenza superiore ai 12 mesi non vengono valutati con il metodo del costo ammortizzato in quanto non hanno flussi determinabili a priori con ragionevole certezza, oppure gli effetti della valutazione al costo ammortizzato sarebbero irrilevanti.

Inoltre la natura di tali debiti e crediti, in ragione del tipo di attività svolta da ACER, fa sì che non vi siano differenze fra valore iniziale e valore a scadenza degli stessi e rende pertanto non applicabile il criterio del costo ammortizzato.

Immobilizzazioni finanziarie

I titoli immobilizzati sono iscritti al costo di acquisizione. Non si è effettuata alcuna valutazione di titoli con il metodo del costo ammortizzato, sia per le ragioni illustrate nel paragrafo precedente relativo a crediti e debiti, sia perché i titoli posseduti per loro natura non hanno flussi futuri determinabili a priori con ragionevole certezza.

Si è proceduto a svalutare il valore dei titoli immobilizzati solo qualora, alla data di chiusura del periodo, il valore degli stessi fosse risultato durevolmente inferiore rispetto a quello di iscrizione.

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 hanno accolto 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.

I fondi per manutenzioni cicliche su fabbricati sono stanziati in relazione ai piani pluriennali di intervento manutentivo deliberati dall'organo amministrativo.

Tutti gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi conoscitivi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Conti d'ordine

A norma del nuovo testo dell'art. 2424, dal bilancio 2016 non sono più iscritti in bilancio, in calce allo stato patrimoniale, i conti d'ordine, nei quali venivano riportati, contabilizzati al valore nominale, gli impegni assunti, le garanzie ricevute e prestate e i beni ricevuti e dati in deposito a vario titolo.

Non vi sono comunque impegni diversi non risultanti dallo stato patrimoniale, quali fidejussioni, avalli od altre garanzie.

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.

Proventi e oneri straordinari

Coerentemente con la nuova previsione dell'art. 2425 c.c., lo schema di conto economico dal 2016 non presenta più la voce E), relativa a proventi e oneri straordinari. Pertanto, le eventuali grandezze contabili che fino al 2015 sarebbero state classificate nell'area straordinaria, sono collocate nelle voci di conto economico ritenute appropriate in base alla tipologia della transazione, secondo le indicazioni dell'OIC n. 12.

Come previsto dai principi contabili, relativamente alle sole imposte dirette relative ad esercizi precedenti, e relativi oneri accessori quali sanzioni e interessi, si è proceduto all'iscrizione nella voce 20) Imposte sul reddito, mentre le imposte indirette relative ad esercizi precedenti sono stati classificati alla voce B14) Oneri diversi di gestione.

Imposte

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

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.

Esame delle voci dello stato patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.1) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2018 sono iscritte per un valore netto pari a euro 4.011, e hanno registrato una diminuzione rispetto al saldo al 31 dicembre 2017 di circa 4 mila Euro.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquota
Software di proprietà	33,33%

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2018 (in migliaia di Euro).

Non si sono mai verificati i presupposti per la capitalizzazione di costi di ricerca e sviluppo, di pubblicità, di concessioni, licenze e marchi, di beni immateriali in corso di produzione e dell'avviamento, per cui non vi sono difficoltà nell'applicazione della nuova versione dell'OIC 24, che limita significativamente la possibilità di capitalizzare le spese per ricerca sviluppo e pubblicità.

VOCE	Valore al 31/12/2017			Variazioni 2018			Valore al 31/12/2018		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2018	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Costi di impianto e di ampliamento									
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità									
Diritti di brevetto industriale (software)	623	615	8	1		5	624	620	4
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti									
Altre immobilizzazioni immateriali									
Totale	623	615	8	1	0	5	624	620	4

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati (in migliaia di Euro), per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2018 (l'eventuale differenza rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio è causata dagli arrotondamenti).

VOCE	Valore al 31/12/2017			Variazioni 2018				Valore al 31/12/2018		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Ammto 2018	Altre variaz. f.do amm.to	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Terreni	131	0	131					131	0	131
Fabbricati	3.854	2.462	1.392	0		78		3.854	2.540	1.314
Impianti e macchinari	305	210	95	43	1	26	0	347	236	111
Attrezzature industr.e comm	111	110	1	0	0	0	0	111	110	1
Mobili e arredi	310	307	3	0	0	1		310	308	2
Attrezzat.elettroniche d'ufficio	393	383	10	6	111	4	-111	288	276	12
Mezzi di locomozione	62	62	0	0	61	0	-61	1	1	0
Altri beni	0	0	0					0	0	0
Totale	5.166	3.534	1.632	49	173	109	-172	5.042	3.471	1.571

L'incremento di 43mila della voce impianti e macchinari deriva dall'iscrizione fra le immobilizzazioni durante il 2018 del valore dell'impianto fotovoltaico, in proprietà ACER, situato sull'edificio di proprietà comunale in Via Alferello a Forlì, fino ad allora classificato fra le immobilizzazioni in corso.

In sede di commento è opportuno, in merito alla voce "Fabbricati", richiamare la scelta dell'Azienda di

contabilizzare gli eventuali immobili costruiti con contributo pubblico rilevando i contributi stessi a riduzione del costo dei cespiti a cui si riferiscono, calcolando l'ammortamento solo sui valori netti.

Peraltro, si rileva che al momento non esistono alloggi in proprietà costruiti con contributo pubblico, essendo terminate le cessioni gratuite ai Comuni di alloggi di proprietà ACER.

Non si sono acquisiti in locazione finanziaria beni per i quali venissero sostanzialmente trasferiti in capo all'Azienda i rischi ed i benefici connessi alla proprietà del bene stesso, e pertanto non si sono verificati i presupposti per l'iscrizione fra le immobilizzazioni di beni giuridicamente non in proprietà.

Inoltre, si ricorda che dal bilancio 2015 si è data attuazione al nuovo obbligo, sancito dall'aggiornamento dei Principi Contabili Nazionali da parte dell'OIC, di scorporare il valore di bilancio del terreno da quello dei fabbricati in proprietà.

Erano stati pertanto analizzati approfonditamente caso per caso rispetto al nuovo OIC tutti gli immobili iscritti nell'attivo patrimoniale, l'assetto proprietario dei relativi edifici e la storia dell'acquisizione e della costruzione dei beni, e in esito a tale analisi si erano individuati i due fabbricati effettivamente interessati all'operazione, operando quindi lo scorporo che aveva portato ad un parziale storno dei fondi ammortamento esistenti in contropartita di una sopravvenienza attiva.

Le immobilizzazioni in corso e acconti, esposte in bilancio a valore zero, ammonterebbero complessivamente ad Euro 26 milioni 159 mila, risultando diminuite per Euro 5 milioni 709 mila rispetto all'esercizio precedente, per effetto della differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi ultimati e chiusi contabilmente, sempre durante l'esercizio.

Tuttavia, a soli fini espositivi, nel bilancio il valore delle immobilizzazioni in corso è stato esposto al netto della parte di finanziamenti utilizzati per la loro costruzione, 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.

Come si vede, al 31 dicembre 2018 è rilevata una sola immobilizzazione in corso effettiva in quanto relativa a un immobile di proprietà di ACER (il centro sociale sito in Via Sillaro a Forlì), nel quale a tale erano in corso lavori di adeguamento concordati con il Comune di Forlì, locatario dell'immobile.

VOCE	Valore al 31/12/2017			Valore al 31/12/2018		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Immobilizzazioni in corso e acconti	31.868		31.868	26.159		26.159
- Finanziamenti su immobilizzazioni in corso per conto di terzi	-31.868		-31.868	-26.090		-26.090
Totale esposto in bilancio	0	0	0	69	0	69

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotte al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio, nella convinzione che ciò rappresenti una distribuzione media degli acquisti nel corso dell'esercizio.

Le aliquote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

Categoria	Aliquota
Immobili	3%
Impianti specifici (allarme)	30%
Impianti specifici (centralino)	20%
Impianti fotovoltaici	9%
Autovetture e biciclette	25%
Mobili e arredi	12%
Macchine per ufficio ordinarie	12%
Macchine per ufficio elettroniche ed apparecchiature informatiche	20%
Attrezzatura varia	15%

I beni di modesto valore unitario, ovvero non superiore all'importo di Euro 516,46, vengono ammortizzati in base alle aliquote della categoria di appartenenza, per valutare poi solo in sede di determinazione delle imposte, alla luce anche del modestissimo vantaggio fiscale di differimento delle imposte che si realizzerebbe, la convenienza di un eventuale deduzione a soli fini fiscali di quote di ammortamento al 100%.

Gli oneri di manutenzione e miglioramento, straordinari e non ricorrenti, vengono imputati ad incremento dei cespiti interessati nel solo caso in cui incrementano il valore degli stessi e siano riferiti a beni in proprietà di ACER.

Le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti ed ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte partecipazioni per un valore complessivo di Euro 2.253, analogo al corrispondente valore al 31/12/2017.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:

- nella società Ervet S.p.A. (nella quale è confluita la partecipazione in Nuova Quasco S.Cons.a r.l., fusa per incorporazione con la suddetta società dal 23 dicembre 2014): 753,36 Euro;
- nella società Lepida S.p.A. (dal 1° gennaio 2019, per effetto della fusione con incorporazione della partecipata regionale Cup 2000 S.cons.p.a., la ragione sociale è diventata Lepida S.cons.p.a.): 1.000,00 Euro;
- nella Società per l'affitto – S.Cons.a r.l.: 500,00 Euro. In effetti tale partecipazione al 31 dicembre 2018 risultava in via di dismissione, come illustrato nella relazione sulla gestione.

Le suddette partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato in caso di perdite permanenti di valore.

Ulteriori considerazioni sugli aspetti gestionali e strategici del rapporto con le società partecipate sono contenute nell'apposita sezione della relazione sulla gestione.

A fine esercizio risultano altresì iscritti tutti i titoli diversi dalle partecipazioni posseduti dall'Azienda.

La presenza in portafoglio di questi strumenti del mercato finanziario è motivata dalla ricerca di forme di investimento più remunerative, associate ad un rischio finanziario presumibilmente modesto, su quella parte della liquidità aziendale che, sulla base degli attuali piani, non si prevede di utilizzare nel medio periodo.

Tali titoli, di seguito specificatamente indicati, sono iscritti al costo di acquisto, ma con le precisazioni di seguito riportate:

- n. 1 polizza assicurativa a gestione separata Fideuram Vita Garanzia e Valore Flex n. 70017802501, sottoscritta in data 01/08/2014, per l'importo di Euro 2.000.000, i cui interessi maturati con certezza, in base all'attuale disciplina del contratto di polizza, non vengono acquisiti a capitale ma liquidati: il valore complessivo al 31/12/2018 risulta quindi tuttora pari a Euro 2.000.000;
- quote di fondo comune Templeton Global Total Return A acquisite tramite Fideuram/San Paolo Invest in data 23/10/2014, per un importo di Euro 100.000, corrispondente al costo di acquisto. Visto il rendimento attualmente positivo fatto rilevare dal fondo in rapporto con il costo di acquisto, ma considerata anche l'assenza di garanzie sul capitale, per il principio della prudenza non sussistono i presupposti né per effettuare svalutazioni, né per rilevare incrementi di valore rispetto al costo storico. Peraltro, a titolo di aggiornamento sui fatti avvenuti dopo il 31 dicembre 2018, si informa che, in attuazione di decisione del Consiglio di Amministrazione in data 24 gennaio 2019, si sta procedendo alla vendita del prodotto finanziario in questione;
- n. 1 polizza assicurativa Base Sicura Trendifondo Intesa SanPaolo Vita n. 71001240137, sottoscritta in data 25/02/2016 per l'importo di Euro 350.000,00, meno lo 0,5% di oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono 13.086 Euro di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2018, in base all'ultima attestazione di rivalutazione pervenuta, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2018 risulta quindi pari a Euro 361.336;
- n. 1 certificato di capitalizzazione n. 123/32262 - Tariffa U50005, sottoscritta presso UnipolSai in data 18/03/2016, per l'importo di Euro 1.000.000,00 meno lo 0,5% di oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 73.585 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2018, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2018 risulta quindi pari a Euro 1.067.585;
- n. 1 certificato di capitalizzazione Generali Italia n. 92456, sottoscritto in data 29/03/2016 per l'importo pari a € 1.000.000,00 meno lo 0,45% di oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono 63.517 Euro di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2018, in base all'attestazione di rivalutazione a tale data pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale ogni 31 dicembre: il valore complessivo al 31/12/2018 risulta quindi pari a Euro 1.059.017;
- n. 1 polizza assicurativa a gestione separata Fideuram Vita Garanzia e Valore Flex3 n. 70031616511, emessa in data 28/12/2017, per l'importo di Euro 500.000, al quale si aggiungono Euro 9.600 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2018, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2018 risulta quindi pari a Euro 509.600;
- n. 1 polizza vita a gestione separata Conto Polizza Protetto sottoscritta con decorrenza 05/01/2018 presso Uniqa, ora Italiana Assicurazioni, n. 611144, per un importo di Euro 1.000.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 9.049 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2018, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2018 risulta quindi pari a Euro 1.009.029;
- n. 1 polizza a gestione separata Beldomani Gestione Protetta sottoscritta con decorrenza 02/02/2018 presso Popolare Vita (ora Vera Vita) n. 100610927, per un importo di Euro 500.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 5.943 di interessi maturati con certezza a tutto il

31/12/2018, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2018 risulta quindi pari a Euro 500.913;

- n. 1 polizza a gestione separata Investimento Capital sottoscritta presso UnipolSai con decorrenza 23/02/2018 n. 123/33028, per un importo di Euro 500.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, , al quale si aggiungono Euro 7.713 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2018, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: : il valore complessivo al 31/12/2018 risulta quindi pari a Euro 503.713.

L'incremento nell'importo della voce "Altri titoli", è collegato alle operazioni di acquisto di strumenti finanziari svolte in corso d'anno, come sopra dettagliato.

Nel rispetto di quanto previsto dal principio contabile OIC n. 20, sono classificati fra le immobilizzazioni tutti i titoli e le partecipazioni destinati, nelle intenzioni del Consiglio di Amministrazione al momento dell'acquisto, non ad essere negoziati, ma ad essere mantenuti nel patrimonio aziendale quale investimento durevole sino alla loro naturale scadenza.

Si sono già illustrati nel paragrafo introduttivo della presente nota, relativo alle immobilizzazioni finanziarie, i motivi per cui non si è proceduto a valutazioni con il criterio del costo ammortizzato invece del costo di acquisto.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 6.872, sono invece interamente costituiti da depositi cauzionali presso fornitori, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo.

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

VOCE	Valore al 31.12.2017	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2018
<i>Partecipazioni</i>	2.253	0	0	2.253
Imprese controllate	0	0		0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	2.253	0	0	2.253
<i>Crediti</i>	7.018	0	146	6.872
Imprese controllate	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	0	0	0	0
Verso altri	7.018	0	146	6.872
<i>Altri titoli</i>	5.028.667	2.082.546	20	7.111.193
Totale	5.037.938	2.082.546	166	7.120.318

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.1) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero, come nel bilancio al 31 dicembre 2017.

Gli importi classificati in questa voce, infatti, storicamente sono stati relativi esclusivamente alla maturazione dei ricavi connessi alle fasi degli interventi per la costruzione di beni destinati alla vendita, valutando le rimanenze dei lavori in corso su ordinazione con il criterio della percentuale di completamento. Essendo terminata già da diversi anni tale attività di costruzione per la vendita, nel presente bilancio risultano pari a zero sia la presente voce che la voce A.3 di conto economico (Variazioni dei lavori in corso su ordinazione).

C.II) Crediti

I crediti iscritti nell'attivo circolante, esposti in bilancio per Euro 10.124.964, hanno registrato un incremento complessivo di circa 104 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

Nel complesso la voce, articolata per macro-categorie, risulta così composta (in unità di Euro):

Voce	Crediti al 31/12/2017	Crediti al 31/12/2018	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variaz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	5.627.494	5.839.047	5.839.047	0	211.553
per canoni e servizi	7.533.505	7.811.936	7.811.936	0	278.431
recuperi spese gestione stabili	319.393	383.725	383.725	0	64.332
altri crediti	842.777	814.799	814.799	0	-27.978
f.do svalutazione crediti	-3.027.125	-3.130.357	-3.130.357	0	-103.232
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	-41.056	-41.056	-41.056	0	0
<i>Crediti v/o imprese controllate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o imprese collegate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o impr.controllanti</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti per G.S.</i>	34.501	34.501	34.501	0	0
<i>Crediti verso altri</i>	4.359.460	4.251.416	1.680.110	2.571.306	-108.044
verso Stato ed altri enti	3.888.911	3.764.350	1.193.044	2.571.306	-124.561
verso l'Erario (crediti tributari)	32.274	56.879	56.879	0	24.605
verso condomini	232.648	230.917	230.917	0	-1.731
verso condomini gestione ACER	184.796	184.796	184.796	0	0
verso fornitori	20.831	14.474	14.474	0	-6.357
verso inquilini c/bollette emesse	0	0	0	0	0
verso imprese	0	0	0	0	0
<i>Immobilizz.destinate alla vendita</i>	0	0	0	0	0
Totale	10.021.455	10.124.964	7.553.658	2.571.306	103.509

Come già nei precedenti bilanci, si ritiene significativo illustrare l'andamento dei crediti verso Stato ed Enti pubblici, per effetto dei crediti verso i Comuni per anticipazioni di risorse legate a finanziamenti pubblici.

Si verifica frequentemente che ACER, nell'ambito della gestione finanziaria di interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione per conto dei Comuni, si trovi nelle condizioni di anticipare con risorse proprie

il pagamento di fatture per lavori; la rilevanza che avevano assunto tali anticipazioni negli anni 2011 e 2012, sia in termini di importo che di ritardo nel rimborso da parte dei Comuni, fece ritenere opportuno rilevare, in sede di chiusura, il credito verso ciascun Comune per le risorse ACER anticipate in contropartita di un analogo importo fra i debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici, iscritti nella successiva voce D) dello stato patrimoniale.

Tale scelta espositiva da allora si è mantenuta anche nei successivi bilanci: gli importi connessi a queste operazioni di anticipazioni non ancora rimborsate, alla voce “crediti verso Stato ed altri enti”, presentano un importo meno significativo che in passato ma comunque non trascurabile.

A commento invece della voce “Immobilizzazioni destinate alla vendita” si fa presente che, dopo la stipula nel corso del 2016 dell’atto di cessione al Comune di Cesena del complesso edilizia denominato “La Fiorita”, sito in Via Parini 23, non vi sono state variazioni nel corso degli ultimi due esercizi.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31/12/2018, come in chiusura del precedente esercizio, l’investimento in strumenti del mercato finanziario non qualificati come immobilizzazioni è pari a zero.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2018 di Euro 9.488.643, rilevando un aumento di circa Euro 70 mila rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

In sede di commento si deve considerare che questa sostanziale stabilità del valore complessivo, è il risultato di un decremento della disponibilità effettiva sui conti correnti bancari intestati all’Azienda presso Istituti di Credito e da un corrispondente incremento nei fondi vincolati presso la Banca d’Italia. Questo è dovuto al versamento in banca d’Italia nel corso dell’anno dell’importo dei diritti di prelazione incassati al 31 dicembre 2017 per un importo di circa 1 milione 155mila.

In merito alla composizione del saldo riportato, si ricorda che è stata decisa fin dal 2003 la rilevazione fra le disponibilità liquide delle somme di competenza ACER depositate in conti infruttiferi presso la Banca d’Italia per finanziamenti di interventi edilizi, in base alle leggi 513/1977 e 560/1993.

Si è ritenuto infatti coerente con il Principio Contabile OIC 14 che la rappresentazione di tali fondi (disponibili per l’ACER solo per specifici scopi, in quanto l’Azienda ne ha la traenza ma non la titolarità) avvenisse tra le disponibilità liquide in una voce denominata “fondi liquidi vincolati”.

Dal bilancio 2005 tale rappresentazione avviene con ancora maggior chiarezza, identificando con due sottovoci 1-a) e 1-b) rispettivamente i depositi bancari e postali ed i fondi presso la Banca d’Italia.

Il prospetto seguente riporta il confronto fra i dati contabili del 2017 e del 2018.

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Depositi bancari e postali	5.038.248	3.973.370	-1.064.878
Depositi c/o tesoriere	4.755.866	3.684.656	-1.071.210
Banche cc/cc	198.603	233.838	35.235
Poste cc/cc	83.779	54.876	-28.903
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	4.377.868	5.512.273	1.134.405
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000	0
Totale	9.419.116	9.488.643	69.527

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 60.185 e risultano diminuiti di oltre 73 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2017.

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2018 sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Ratei attivi	-	-	0
Interessi attivi su titoli	-	-	0
Altri	-	-	0
Risconti attivi	133.790	60.185	-73.605
Polizze assicurative	12.274	2.190	-10.084
Imposta di registro su contratto di locazione	116.635	48.003	-68.632
Altri (abbonamenti, servizi e somministrazioni)	4.881	9.992	5.111
Totale	133.790	60.185	-73.605

Rispetto al dato al 31 dicembre 2017 si notano:

- il ridimensionamento dell'importo del risconto attivo per polizze assicurative, essendo variata la decorrenza di un importante contratto, relativo alla copertura globale fabbricati, che ora ha scadenza contrattuale coincidente con l'anno solare;
- la variazione nel valore dell'imposta di registro, che deriva dall'attribuzione all'esercizio 2018 dell'ultima quota di un rilevante risconto pluriennale iscritto nel 2016, relativo ad un importo molto significativo per imposta di registrazione di contratti di locazione alloggi, pagata ad autunno 2016 ma di validità triennale.

Tale importo viene pertanto anno per anno attribuito per competenza agli esercizi 2017, 2018 e 2019. Essendo il 50% di tale importo a carico degli inquilino, l'operazione porta anche alla rilevazione di un significativo risconto passivo, su cui ci si soffermerà illustrando la relativa voce di bilancio.

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2018
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	481.468	2.013			483.481
Altre riserve	661.652	38.235			699.887
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	40.248		40.248	23.548	23.548
Totale	8.664.945	40.248	40.248	23.548	8.688.493

Come consueto, eventuali minime discrepanze rispetto al prospetto di bilancio sono dovute agli arrotondamenti o alla necessità in sede di chiusura di rappresentare, fra le altre riserve, l'effetto degli arrotondamenti per mantenere il bilanciamento fra attivo e passivo.

Inoltre, ai fini di una più completa informazione circa le modalità di formazione del patrimonio netto di inizio esercizio, si riporta l'analogo prospetto relativo alle variazioni intervenute nell'esercizio 2017 (la differenza nel valore al 31/12/2017 rispetto al precedente prospetto è da attribuirsi agli arrotondamenti in sede di esposizione in bilancio).

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2017
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	479.209	2.259			481.468
Altre riserve	618.740	42.913			661.653
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	45.171		45.171	40.248	40.248
Totale	8.624.698	45.171	45.171	40.248	8.664.946

In relazione alle disposizioni contenute nell'art. 10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, si precisa che le riserve da rivalutazione monetaria sono relative alle rivalutazioni attuate sui beni in patrimonio in conformità alle specifiche disposizioni di legge di seguito indicate.

La notevole distanza temporale delle rivalutazioni, di gran lunga superiore ai termini di obbligo di conservazione delle scritture contabili, impedisce di fornire nel dettaglio le indicazioni richieste dalla normativa circa l'articolazione fra le diverse voci dell'attivo delle rivalutazioni effettuate; tuttavia dalle ricerche d'archivio emergono i seguenti dati:

- Fondo di rivalutazione monetaria Legge 11 febbraio 1952, n. 74, con un saldo al 31/12/2018 di 366.326 Euro, risultante dalla conversione matematica dell'importo di 709.305.737 lire: da relazioni accompagnatorie al bilancio consuntivo 1952, reperite tramite ricerche d'archivio, si ritiene che l'importo sia da attribuire al saldo di rivalutazione di fabbricati per 679.331.005 lire, al saldo di rivalutazione di aree per 27.680.182, mentre non è chiaro a cosa ricondurre la differenza di 2.294.550 lire, relative comunque a beni immobili;
- Fondo di rivalutazione monetaria Legge 19 marzo 1983, n. 72, con un saldo al 31/12/2018 di 1.760.889 Euro, risultante dalla conversione matematica dell'importo di 3.409.557.209 lire: dai dati riportati nelle delibere di approvazione del bilancio consuntivo 1983 (unico documento consultabile, non essendo disponibili i relativi libri contabili), si desume che tale importo è relativo alla rivalutazione esclusivamente di stabili in proprietà costruiti con contributo e senza contributo ed a stabili in proprietà superficiaria, sebbene non sia esattamente determinabile la proporzione fra queste tre categorie a causa di alcuni elementi di contraddittorietà fra i dati riportati nei provvedimenti di autorizzazione alla rivalutazione e di approvazione del bilancio.

Per i beni in patrimonio non risultano essere state eseguite altre rivalutazioni monetarie, né si è derogato ai criteri legali di valutazione.

Infine, in relazione a quanto disposto dall'art. 2427 c.c., numero 7-bis, si presenta il seguente prospetto che analizza le possibilità di utilizzazione e distribuibilità in base all'attuale destinazione stabilita dalla Conferenza degli Enti, nonché l'avvenuta utilizzazione nei tre precedenti esercizi, delle voci di patrimonio netto.

In merito è opportuno far presente che la natura giuridica dell'Azienda, in quanto Ente Pubblico Economico, non permette di affermare con certezza (visto anche il silenzio in materia sia della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 istitutiva dell'Ente, sia dello Statuto vigente) che le riserve, siano esse di capitale o di utili, possano essere utilizzate per aumenti del capitale di dotazione.

Alla luce invece del testo vigente dell'art. 21 dello Statuto è indubbio che le riserve possano essere utilizzate per la copertura di perdite, e che l'utile possa essere destinato, oltre che alla costituzione di riserve, anche a specifici fondi oneri futuri per rinnovamento, miglioramento ed incremento del patrimonio immobiliare dell'ACER o del patrimonio di edilizia residenziale pubblica della Provincia, ed anche alla distribuzione agli Enti titolari.

Voce	Importo al 31/12/2018	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzi nei tre precedenti esercizi		
				Copertura perdite	Correzione errori	Altro (interventi edilizi)
Capitale di dotazione	4.412.295					
Riserve:						
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0		0			
Riserve di rivalutazione	2.127.215	P	2.127.215			
Fondo di riserva	124.357	P	124.357			
Riserve statutarie e regolamentari	359.123	P	359.123			
Riserva azioni proprie in portafoglio	0		0			
Riserva per copertura flussi attesi	0		0			
Altre riserve	699.888	U	699.888			47.947
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	P/D/E	942.067		119.813	
<i>Totale</i>	8.664.945		4.252.650	0	119.813	47.947
Quota non distribuibile			3.310.583			
Quota distribuibile			942.067			

P: copertura perdite; A: aumento di capitale; D: distribuzione; U: utilizzo per interventi edilizi; E: correzione errori contabili

In relazione alla colonna “Riepilogo utilizzi”, si specifica che l’importo indicato si riferisce agli esercizi 2016, 2017 e 2018.

Si presenta altresì di seguito, a norma dell’art. 2427, comma 1, punto 7 del codice civile, la composizione della voce “Altre riserve” al 31 dicembre 2018:

- Riserva per interventi edilizi in locazione permanente comprensorio forlivese Euro 27 mila
- Riserva per interventi edilizi in locazione permanente comprensorio cesenate Euro 70 mila
- Riserva per recupero alloggi da riassegnare nel territorio provinciale Euro 185 mila
- Riserva per interventi di adeguamento e manutenzione patrimonio ACER Euro 351 mila
- Riserva per interventi di risparmio energetico patrimonio ACER Euro 12 mila
- Riserva per interventi per realizzazione di servizi di prossimità Euro 40 mila
- Riserva per interventi rinnovamento/incremento patrimonio Comune Cesena Euro 15 mila

Si tratta in tutti i casi di riserve costituite o incrementate dalla Conferenza degli Enti in sede di destinazione dell’utile d’esercizio, a norma dell’art. 21, comma 1, lett. c) del vigente Statuto di ACER, destinate ad interventi di manutenzione, recupero o nuova costruzione sul patrimonio proprio o comunale; il loro utilizzo anno per anno avviene secondo le rispettive destinazioni stabilite dalla Conferenza degli Enti ed è compiutamente commentato nei rispettivi bilanci.

Nel corso dell’esercizio 2018 non si sono rilevati utilizzi di tali riserve.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 507 mila, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2018
Fondo trattamento di quiescenza	8.583	3.942	0	12.525
Fondo imposte differite	0	0	0	0
Altri fondi	435.838	60.854	1.894	494.798
F.di manutenzione stabili	344.558	22.477		367.035
F.do progettaz.e innovaz. art. 113 D. Lgs. 50/2016	91.280	38.377	1.894	127.763
Totale	444.421	64.796	1.894	507.323

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2017, si possono formulare le seguenti osservazioni:

- il saldo del fondo trattamento fine mandato degli amministratori ha subito un leggero incremento per l'ordinario accantonamento annuale per i componenti del Consiglio di Amministrazione, peraltro sospeso con decorrenza 1° dicembre 2018 in quanto una delibera della Conferenza degli Enti in data 30/11/2018 ha modificato lo Statuto aziendale, abolendo il comma che prevedeva il trattamento economico in questione a favore degli amministratori.
Si è mantenuta la classificazione tra i fondi per trattamento di quiescenza, in quanto i principi Contabili prevedono che siano collocati in B.1) i fondi di indennità per cessazione di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa;
- il fondo imposte differite, costituito in passato alla luce della scelta di rateizzare in cinque anni l'IRES su significative plusvalenze da cessione di immobili, è divenuto pari a zero nel corso del 2016 e risulta pertanto pari a zero anche al 31/12/2018;
- i fondi manutenzione non hanno rilevato utilizzi durante l'esercizio; la tempistica tecnica di attuazione degli interventi e le problematiche organizzative legate alla carenza di personale tecnico per progettare e seguire i cantieri portano inevitabilmente a rinviare nel tempo lo sviluppo di alcuni interventi.
Nonostante questi sensibili sfasamenti temporali anche di diversi anni, si conferma la natura di fondo di queste risorse;
- il fondo aggiornamento di cui al vigente Regolamento interno approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 86/2017, già fondo progettazione e innovazione di cui al D. Lgs. 50/2016, ha visto un ulteriore incremento per l'accantonamento di competenza, relativo alle attività previste dall'apposito Regolamento e svolte nell'anno 2018.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2018 ad Euro 1.398.736 registrando una diminuzione rispetto al precedente esercizio di circa 84 mila Euro.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati al TFR complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2018 ed a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 119.964 (al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge e a quanto al riguardo contenuto nel contratto collettivo. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 194.810 a seguito di erogazione di anticipazioni o di liquidazioni per cessazione dal servizio, e per i restanti Euro 9.500 per

contributo a carico del TFR a fondi di previdenza integrativa.

Saldo al 31/12/2017	1.483.082
Accantonamento 2018 al netto imposta sostitutiva	119.964
Utilizzo 2018 per anticipi, liquidazioni e previdenza integrativa	-204.310
Saldo al 31/12/2018	1.398.736

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2018 ammontano complessivamente ad Euro 17.805.866 (la differenza rispetto al prospetto di bilancio è da attribuirsi agli arrotondamenti).

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni	Variazione 2017-2018
Debiti verso tesoriere o cassiere	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0	0
Debiti verso posta	0	0	0	0	0
Mutui	0	0	0	0	0
Acconti	26.030	25.875	0	0	-155
Debiti verso fornitori	1.486.586	3.520.073	0	0	2.033.487
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	32.535.236	27.240.111	0	0	-5.295.125
- Interventi in corso con finanziamento	-31.841.384	-26.089.553	0	0	5.751.831
Debiti tributari	157.422	209.704	0	0	52.282
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	146.286	137.280	0	0	-9.006
Altri debiti	13.077.797	12.762.376	0	0	-315.421
Totale	15.587.973	17.805.866	0	0	2.217.893

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni.

I mutui espongono un saldo pari a zero, come nell'esercizio precedente; è infatti terminato già dal 2015 il pagamento delle rate di ammortamento dei mutui storicamente accessi presso la Cassa Depositi e Prestiti, mentre non sono state attivate nuove forme di finanziamento.

Gli acconti registrano l'importo di Euro 26 mila, pressoché identico a quello indicato nel precedente esercizio; tale valore, infatti, è costituito da anticipi su predisposizione di pratiche di cessione di alloggi, che sono state effettuate nel corso dell'anno in misura molto limitata, e questo spiega la sostanziale invarianza del valore rispetto al 2017.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 3.520.073 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una

variazione in aumento, precisamente per Euro 2.033.487.

Tale variazione ha spiegazioni tecniche, in quanto è riconducibile all'avvio dal 1° gennaio 2018 del nuovo contratto di "Global Service", di cui si è trattato nella relazione sulla gestione, che transitoriamente ha portato per tutto il primo anno di contratto a una tempistica più lunga nella definizione delle contabilità lavori e nella conseguente emissione delle fatture.

I debiti per Gestione Speciale conseguenti alla riscossione dei rientri finanziari della cessione degli alloggi sono così rappresentati:

- rientri destinati alle finalità dell'art. 25 della Legge 513/1977: Euro 754.431;
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 7.788.940;
- rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 18.696.740.

Peraltro, come già rilevato in precedenza, nell'esposizione in bilancio 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 quanto si riferisce alla variazione del valore di questa categoria di debiti, si rimanda a quanto già commentato relativamente ai crediti verso Stato ed altri Enti pubblici.

I debiti tributari sono iscritti per Euro 209.704

Essi sono così composti:

- Erario per imposta sostitutiva TFR	Euro	1.083
- Ritenute IRPEF dipendenti	Euro	39.587
- Ritenute d'acconto lavoratori autonomi	Euro	1.401
- Ritenute d'acconto collaboratori a progetto	Euro	2.284
- Altri debiti verso l'Erario	Euro	165.349

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2018 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- Inps	Euro	3.565
- Inpdap-Enpded-Cpdel	Euro	127.849
- Inail	Euro	0
- Enti previdenza integrativa	Euro	5.866
- Altri enti	Euro	0

Gli altri debiti sono pari ad Euro 12.762.376, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano una diminuzione di 247 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2017.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	11.952	11.948	-4
Depositi cauzionali	1.356.929	1.363.541	6.612
Enti diversi	637.792	549.464	-88.328
Debiti v/ personale dipendente	272.461	286.148	13.687
Altri	10.798.529	10.551.141	-247.388
Totale	13.077.797	12.762.376	-315.421

I debiti verso dipendenti includono le competenze maturate e non liquidate per emolumenti arretrati e per premi di risultato, nonché le ferie maturate e non godute.

L'importo cospicuo della voce "Altri" è collegato alla classificazione in questa voce dei debiti per risorse da destinare alla manutenzione differita sugli alloggi comunali, derivanti sia da rapporti convenzionali che da rapporti concessori, che hanno evidente natura di debito verso i Comuni. In particolare, nella voce D.15) - Altri debiti del presente bilancio sono rilevati complessivi Euro 4.980.593 di debiti verso i Comuni (di cui 4.023.143 al momento non ancora oggetto di specifici provvedimenti di destinazione delle relative risorse) connessi alla rilevazione nei rispettivi bilanci dal 2006 in poi dell'onere di gestione per contributo manutentivo sugli alloggi di e.r.p. in concessione, sulla cui natura verranno forniti ulteriori approfondimenti in sede di commento alla voce B.14) del conto economico. Tale importo complessivo è costituito sia da contributi manutentivi non ancora utilizzati sugli alloggi di e.r.p. in concessione basato sulla copertura dei costi effettivi e, in parte minoritaria, da ulteriori contributi non ancora utilizzati per le finalità dell'e.r.p. stabiliti in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle concessioni.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31 dicembre 2018 ammontano complessivamente ad Euro 38.932 e risultano diminuiti di oltre 33 mila Euro rispetto al dato al 31 dicembre 2017.

Gli stessi sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Ratei passivi	3.633	4.092	459
Risconti passivi	68.889	34.840	-34.049
Totale	72.522	38.932	-33.590

I ratei passivi al 31/12/2018 sono costituiti da quote di polizze assicurative relative a contratti con validità non coincidente con l'anno solare e pagate posticipatamente, in quanto soggette per contratto ad una regolazione a consuntivo del premio versato.

I risconti passivi al 31/12/2018 sono costituiti:

- per circa 12 mila Euro, da quote di canoni di locazione relativi ad unità immobiliari ad uso non abitativo, fatturati in via anticipata con periodicità diversa dall'anno o dal semestre solare;

- per il restante importo, dal consistente risconto pluriennale resosi necessario nel 2016 per attribuire anche agli esercizi 2017, 2018 e 2019 le quote parte di competenza del recupero operato dagli inquilini del 50% dell'imposta triennale di registrazione dei contratti di edilizia residenziale pubblica, pagata in autunno 2016; si rinvia in merito a quanto illustrato trattando del correlato risconto attivo per imposta di registro.

Esame delle voci del conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2018 ammonta ad Euro 8 milioni 619 mila e registra un aumento di 87 mila Euro rispetto alle voci del precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando come segue le poste che lo compongono.

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/manutenzione 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/manutenzione stabili e da gestione servizi 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 (in unità di Euro):

Descrizione	2017	2018	Variazione
<i>Ricavi delle vendite</i>	0	0	0
<i>Ricavi di prestaz.della gest.immobiliare</i>	7.667.629	7.658.364	-9.265
Canoni di locazione	7.125.247	7.121.895	-3.352
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	293.219	293.742	524
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	249.162	242.726	-6.436
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0
<i>Ricavi delle prestazioni per c/terzi</i>	395.024	379.155	-15.869
Attività costruttiva	395.024	379.155	-15.869
Totale ricavi vendite e prestazioni	8.062.653	8.037.518	-25.134

In merito alla ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica prevista dall'art. 2423 c.c., si precisa che tale informazione non viene riportata in quanto non significativa, essendo tutte le attività svolte da ACER relative o alla gestione di immobili situati nell'ambito della Provincia di Forlì-Cesena o alla prestazione di servizi tecnici ai Comuni della medesima Provincia.

I ricavi delle vendite sono a valore zero, essendo terminate già dal 2011 le ultime stipule degli atti per il programma di costruzioni per la vendita di immobili in località Sogliano e Gambettola e non essendo al momento operativi analoghi programmi.

Si può notare, osservando la tabella, come a parità di numero dei Comuni in regime concessorio di gestione degli alloggi, le grandezze relative alla gestione immobiliare presentino nel complesso una variazione contenuta.

Si possono in questa sede richiamare le caratteristiche essenziali della rilevazione contabile delle grandezze legate alla gestione degli alloggi comunali nell'ambito di un rapporto concessorio:

- rilevazione dei canoni di locazione fra i ricavi, pur senza iscrizione a stato patrimoniale di poste relative al valore degli immobili (non essendone ACER il proprietario) e ovviamente senza imposizione IMU/TASI sugli immobili gestiti per conto terzi;
- rilevazione fra i costi delle spese di gestione (spese di assicurazione, registrazione contratti, quote condominiali, e soprattutto spese vive di manutenzione, ecc.);
- rilevazione fra gli oneri diversi di gestione, in contropartita di un debito verso il Comune, del costo d'esercizio rappresentato dalle risorse nette di competenza dell'anno da investire in ciascun Comune, che in base agli atti di concessione ACER sostiene nell'ambito della produzione del servizio di gestione degli alloggi.

Tecnicamente c'è da rilevare la sostanziale stabilità nell'importo dei canoni di locazione a conto economico, collegata all'ormai definitivo passaggio a regime dei nuovi criteri di calcolo degli alloggi a canone sociale per effetto dei relativi provvedimenti regionali, di cui si tratta anche nella relazione sulla gestione.

Si precisa altresì che gli importi dei canoni di locazione rilevati a conto economico (Euro 7.121.895) sono i seguenti:

- | | |
|--|-------------------------|
| - alloggi ACER, realizzati senza il contributo dello Stato | Euro 105 mila |
| - alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione | Euro 6 milioni 839 mila |
| - locali ad uso diverso | Euro 161 mila |
| - alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì | Euro 17 mila |
| - alloggi di proprietà privata gestione Agenzia Affitto Forlì | Euro zero |

Ulteriori e più approfondite considerazioni sull'articolazione e sulla dinamica dei canoni, nonché sulla determinazione degli oneri di gestione e dei rimborsi per l'amministrazione e la manutenzione degli stabili (in proprietà e per conto delle Amministrazioni Comunali) sono contenute nella relazione sulla gestione.

Risultano sostanzialmente stabili anche i proventi dell'attività tecnica su interventi edilizi seguiti dall'Azienda, a confermare la ripresa dell'attività tecnica per conto dei Comuni, focalizzata in particolar modo sulla manutenzione straordinaria.

A.2) Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto ACER non ha prodotto beni per la vendita classificabili in questa categoria.

A.3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione

La presente voce presenta un saldo pari a zero, analogamente a quanto rilevato al 31 dicembre 2017.

Come già illustrato trattando le rimanenze, l'utilizzo di questa voce in anni passati è stato relativo alla maturazione dei ricavi connessi alle fasi intermedie degli interventi per la costruzione di immobili destinati alla vendita a prezzi convenzionati a soggetti individuati dal Comune di Sogliano e della costruzione e vendita di un immobile ad uso misto abitativo-terziario a Gambettola, Via Viole.

Il saldo pari a zero degli ultimi esercizi è determinato dalla conclusione del programma di costruzione di alloggi per la vendita.

A.4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Tale voce espone un saldo pari a zero, in quanto nel corso dell'esercizio non è stata portata a termine alcuna produzione interna nè alcuna attività costruttiva sui propri alloggi effettuata con risorse interne.

A.5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano nel loro complesso ad Euro 581mila, registrando un aumento di 112 mila euro rispetto al precedente esercizio.

Tale variazione deriva principalmente dall'incremento dell'utilizzo delle risorse alternative ai canoni di locazione per la copertura di spese di manutenzione nei Comuni in concessione; in particolare nel 2018 una significativa quota, pari a circa 288mila Euro, di interventi manutentivi addebitati alle gestioni comunali nei precedenti esercizi è stata posta a carico di finanziamenti regionali e tali rettifiche hanno portato all'iscrizione di un corrispondente importo per altri ricavi nella presente voce.

La variazione rispetto al 2017 è in parte compensato dal minore utilizzo delle risorse di solidarietà manutentiva intercomunale per 144mila Euro.

Si riportano qui di seguito i componenti più rilevanti della presente voce (in unità di euro):

Descrizione	2017	2018	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	452.669	576.061	123.392
Plusvalenze da immobili destinati alla vendita	0	0	0
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	4.864	9.239	4.375
Altri rimborsi e proventi diversi	447.805	566.822	119.017
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0	0
<i>Contributi in c/esercizio</i>	16.756	5.222	-11.534
<i>Proventi da prescrizione debiti</i>	0	0	0
Totale altri ricavi e proventi	469.425	581.283	111.858

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2018 ammontano ad Euro 8.722.958 e registrano un aumento di circa 130mila Euro rispetto al precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando come segue le poste che lo compongono.

B.6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto ACER nel 2017 non ha sostenuto costi di questo tipo in relazione alla produzione di beni per la vendita.

B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano complessivamente a 4 milioni 799 mila Euro, registrando un aumento di circa 147 mila Euro rispetto alle analoghe voci del precedente bilancio.

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti (in unità di Euro, l'eventuale differenza rispetto a quanto esposto in bilancio è causata dagli arrotondamenti):

Descrizione	2017	2018	Variazione
<i>Spese generali</i>	574.528	497.419	-77.109
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	85.257	85.559	302
Spese per comunicazione istituzionale	0	0	0
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	92.516	104.123	11.607
Spese postali e telefoniche	39.659	37.245	-2.414
Cancelleria e stampati	8.065	7.563	-502
Gestione mezzi di trasporto	11.483	12.001	518
Manutenzione macchine d'ufficio	13.906	14.042	136
Gestione sistema informativo	25.313	26.140	827
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	1.094	0	-1.094
Costi per servizi esterni	192.709	109.070	-83.639
Altro	104.526	101.676	-2.850
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	3.966.735	4.201.476	234.741
Spese di amministrazione	489.212	525.875	36.663
Spese di manutenzione	3.477.523	3.675.601	198.078
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	111.153	100.040	-11.113
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	111.153	100.040	-11.113
Spese per interventi destinati alla vendita	0	0	0
Totale costi per servizi	4.652.416	4.798.935	146.519

Come si può notare, la variazione dei costi per servizi nel 2018 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- un calo significativo delle spese generali e di funzionamento, attribuibile a elementi di natura straordinaria che avevano caratterizzato gli ultimi esercizi;
- un leggero incremento delle spese di amministrazione degli edifici, per maggiori oneri assicurativi e condominiali;
- un incremento delle spese di manutenzione imputate a conto economico, principalmente relative ad immobili di terzi gestiti in concessione, a conferma del mantenimento di un elevato livello di interventi per soddisfare le esigenze manutentive del patrimonio;
- una sostanziale stabilità delle spese per l'attività costruttiva, a fronte dell'andamento dell'attività tecnica per conto dei Comuni cui si accennava in sede di commento alla voce A1).

Ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 c.c., si precisa che nell'importo indicato per la voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" sono compresi, oltre ad oneri contributivi ed assicurativi a carico dell'Azienda ed a rimborsi spese, i compensi per gli organi sociali posti a carico dell'esercizio 2018 per un importo complessivo di competenza di Euro 77.662, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	51.600
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	22.120
Accantonamento f.do cessazione rapporto amministratori	Euro	3.942

Si precisa inoltre che a nessun membro dei citati organi sociali sono stati concessi crediti o anticipazioni.

Ai sensi dell'art. 5 della Legge 25/2/1987 n. 67, si fa presente altresì che esiste uno specifico conto di

contabilità (codice numero 5207010201) nel quale risultano iscritti in bilancio, nell'ambito della presente voce B.7), gli importi destinati all'acquisto di spazi pubblicitari su mezzi di comunicazione di massa, che annualmente se diverse da zero sono oggetto, nelle scadenze e con i presupposti previste dalla normativa, di specifica comunicazione all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni; relativamente al 2018 il saldo del conto indicato risulta pari a zero.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Come illustrato nella relazione sulla gestione, già dal 2009 vengono gestiti in regime di concessione da parte dell'Azienda anche alloggi per fronteggiare situazioni di emergenza abitativa tramite la c.d. Agenzia per l'Affitto per il Comune di Forlì, che in alcuni casi in passato ha previsto la stipula di contratti di locazione passiva di alloggi.

Coerentemente con quanto previsto dai principi contabili, sono quindi stati iscritti in questa voce i relativi canoni passivi di locazione; nel corso del 2017 è scaduto l'ultimo contratto passivo di questo genere, per cui dal bilancio 2018 non esiste più questo tipo di costo di gestione.

Sono inoltre presenti in questa voce nel 2018:

- un canone di concessione di modesto importo pagato al Comune di Forlì per il diritto d'uso dell'impianto fotovoltaico situato sulla copertura di un edificio di proprietà del Comune stesso;
- il canone di noleggio auto senza conducente per l'intero parco auto aziendale, attivato a dicembre 2018 in attuazione della decisione del Consiglio di Amministrazione di dismettere tutte le vecchie auto in proprietà, sostituendole tramite appunto lo strumento del noleggio ritenuto più flessibile.

Non sono in essere contratti di leasing di nessun tipo, nè altri tipi di contratti per il godimento di beni di terzi.

B.9) Costi per il personale

Detti costi sono quelli riportati dettagliatamente nel prospetto che segue (in unità di Euro):

	2017	2018	Variazione
Salari e stipendi	1.464.059	1.487.458	23.399
Retribuzioni	1.070.691	1.119.882	49.191
Altre voci fisse retributive	146.646	142.125	-4.521
Lavoro straordinario	18.497	18.772	275
Indennità di trasferta	1.310	1.643	333
Retribuzione di risultato	226.915	205.036	-21.879
Oneri sociali	388.938	396.626	7.688
Trattamento di fine rapporto	120.337	125.482	5.145
Trattamento di quiescenza	0	0	0
Altri costi del personale	5.801	4.880	-921
Totale	1.979.135	2.014.446	35.311

L'ammontare dei premi di produttività del 2018, sebbene alla data della stesura del presente bilancio non fosse stato ancora interamente messo in pagamento, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2018, come prescritto dal principio della competenza, in base a:

- la quantificazione effettuata dalla Direzione Tecnica e dalla Direzione Amministrativa del fondo per gli

incentivi all'attività del personale previsto dall'art. 113, commi 2, 3 e 4 del D. Lgs. 18/04/2016, n. 50 e dal vigente Regolamento interno approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 86/2017.

La riduzione delle retribuzioni di risultato evidenziato dal prospetto deriva interamente da questa voce di incentivi, in quanto era risultato del tutto eccezionale il valore rilevato nel 2017;

- le risorse economiche rese disponibili dagli accordi aziendali sulle risorse da destinare a premio di risultato nei contratti collettivi decentrati integrativi vigenti per l'anno 2018, ivi compreso il premio di risultato per la dirigenza.

L'incremento del costo del personale nel suo complesso, a sostanziale parità di unità di personale, dipende dagli effetti economici dell'accordo sottoscritto per il rinnovo del CCNL a fine 2017, che ha previsto un aggiornamento delle retribuzioni tabellari a decorrere da marzo 2018; tale incremento è risultato piuttosto significativo, in quanto le retribuzioni tabellari previste dal precedente CCNL non erano state più aggiornate da dicembre 2015.

Si è puntualmente provveduto, in base al principio della competenza, alla rilevazione delle ferie non godute (sul bilancio qui in approvazione l'effetto della rilevazione è stato modesto, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2018 era superiore al valore di quelle stanziato al 31 dicembre 2017 e godute nello scorso anno per poco più di 2 mila Euro).

Ai sensi del punto 15 dell'art. 2427 del codice civile, si presentano in forma dettagliata nel prospetto che segue i dati relativi alla consistenza media del personale in servizio nel corso del 2018, ripartito per categoria e determinato sulla base della media giornaliera.

La media indicata è comprensiva delle unità a tempo determinato, che peraltro nel corso del 2018 erano pari a zero; si è verificata peraltro un'assunzione con contratto di somministrazione di lavoro dal 15/10 fino a tutto il 31/12, di cui non si tiene conto nel presente calcolo non trattandosi in effetti di dipendente ACER.

La distribuzione della dinamica del personale nel corso dell'anno è stata tale per cui la media puntuale giornaliera dell'anno (36,41, approssimato in tabella a 36) risulta inferiore alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio (37 unità) ma superiore a quella al 31 dicembre (36 unità).

Infatti nel corso del 2018 sono state collocati a riposo due unità di personale, rispettivamente dal 1° giugno e dal 1° settembre, i cui posti sono stati ricoperti con altrettante assunzioni ma rispettivamente con decorrenza 1° settembre 2018 e 1° gennaio 2019.

Qualifica	In servizio al 01/01/2018	In servizio al 31/12/2018	N. medio dipendenti 2018 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	4	4	4
<i>Impiegati</i>	31	30	30
<i>Operai</i>	0	0	0
Totale	37	36	36

Ulteriori considerazioni sugli aspetti gestionali della dinamica del costo del personale sono contenuti nell'apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

B.10) Ammortamenti e svalutazioni

Le percentuali e la composizione delle quote di ammortamento dell'esercizio, per le varie voci riferite alle

immobilizzazioni materiali ed immateriali, è rilevabile dai prospetti delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni, a cui si rinvia.

Si forniscono qui alcuni dati di sintesi.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, che ammontano complessivamente ad Euro 5.535, sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà, non essendovi a bilancio, come già rilevato in sede di analisi dello stato patrimoniale, altri tipi di immobilizzazioni immateriali.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontanti ad Euro 109.694, si riferiscono in parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o ad uso diretto per Euro 78.285 e ad impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto ed altri beni mobili ammortizzabili per Euro 31.409.

Le altre svalutazioni delle immobilizzazioni nell'esercizio presentano un valore pari a zero.

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante sono state effettuate per un importo complessivo di Euro 220 mila, a fronte di presunta inesigibilità dei crediti iscritti in bilancio (principalmente verso gli utenti da canoni di locazione od altri importi legati alla bollettazione, ma anche di altri crediti, quali quelli verso le imprese).

La quota di accantonamento è stata determinata quale adeguamento del fondo svalutazione crediti al loro presumibile valore di realizzazione, determinato sulla base delle analisi effettuate in sede di chiusura del presente bilancio; il suo incremento rispetto al valore degli ultimi due esercizi deriva anche dall'aumento in valore assoluto dei ricavi da canoni portati a conto economico, e quindi della relativa quota di insoluto.

Per le motivazioni adeguatamente illustrate nella relazione sulla gestione, il Consiglio di Amministrazione ritiene in ogni caso opportuna riguardo a questa voce di bilancio una politica prudenziale, in considerazione anche dell'esperienza storica e della natura sociale dell'attività dell'Ente.

In sede di redazione dei prossimi bilanci d'esercizio verrà valutata costantemente l'attendibilità della quota di svalutazione annuale e la misura di un ulteriore adeguamento.

Si precisa comunque che in sede di determinazione delle imposte sui redditi si è tenuto conto non dell'accantonamento per svalutazione operato contabilmente, ma solamente della parte fiscalmente deducibile ai sensi della vigente normativa.

Non si è invece provveduto ad alcuna svalutazione delle disponibilità liquide, né ad alcuna svalutazione di immobilizzazioni materiali od immateriali, non essendosene verificati i presupposti.

B.11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto l'ACER anche nel 2018 non ha sostenuto costi di questo tipo in relazione alla produzione di beni per la vendita, né quindi si è determinata l'esistenza di giacenze di magazzino.

B.12) Accantonamenti per rischi

Al 31 dicembre 2018 la presente voce presenta un importo pari a zero.

B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un accantonamento per un importo di Euro 38.377, dovuto all'accantonamento 2018 al fondo progettazione e innovazione di cui all'articolo 113 del D. Lgs. 50/2016 (già articolo 93 del D. Lgs. 163/2006); si nota un ridimensionamento rispetto al valore particolarmente elevato rilevato nel 2017, da

attribuirsi a situazioni di natura eccezionale.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2018 di Euro 1.534.861 (la differenza fra il seguente prospetto analitico e lo schema di conto economico è da attribuirsi agli arrotondamenti), risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro):

	2017	2018	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz.ex L.560/93</i>	0	0	0
<i>Eliminazione crediti dell'attivo circolante</i>	0	0	0
<i>Costi e oneri diversi</i>	966.951	1.172.735	205.784
Contributi associativi	21.065	21.189	124
Spese sociali per l'utenza (F.do Regionale)			0
Giornali, riviste e pubblicazioni	2.661	1.290	-1.371
Quota 0,5% del valore locativo alla Gestione Speciale			0
Tributi consorziali	2.791	2.888	97
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	701.236	977.133	275.897
Altre perdite e spese diverse	239.198	170.235	-68.963
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	490.132	362.126	-128.006
Imposta di bollo	134.988	96.839	-38.149
Imposta di registro	205.308	161.770	-43.538
IMU	119.041	77.333	-41.708
IVA indetraibile	12.787	14.368	1.581
Tassa comunali rifiuti	17.492	11.300	-6.192
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	516	516	0
Totale	1.457.083	1.534.861	77.778

La principale variazione evidenziata dal prospetto risulta quella relativa all'importo del contributo per manutenzione alloggi comunali in concessione. Tale contributo è di norma costituito dal costo di gestione che ACER sostiene in relazione all'obbligo previsto dagli atti di concessione, in base ai principi di cui all'art. 36 della L.R. 8 agosto 2001, n. 24 istitutiva delle Aziende Casa, di riconoscere a ciascun Comune concedente, con iscrizione di un debito a favore dello stesso, il risultato di gestione degli alloggi nel corso dell'esercizio. In particolare, nel presente bilancio è stato rilevato, con contropartita alla voce D.15) - Altri debiti, un onere di gestione per contributo manutentivo sugli alloggi di e.r.p. in concessione basato sulla copertura dei costi effettivi (calcolati, come illustrato nella tabella f) allegata relazione sulla gestione, in un importo medio di Euro 35,64 mensili per alloggio) per complessivi Euro 767.395,88. Inoltre, in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti concessioni, si è rilevato, quale proposta alla Conferenza degli Enti in sede di approvazione del bilancio, un ulteriore contributo per le finalità dell'e.r.p. per complessivi Euro 193.884,60, a favore dei Comuni e ripartito in relazione al patrimonio gestito, corrispondente a una riduzione della quota media di copertura degli oneri di gestione all'importo di Euro 32,00 mensili per alloggio. I restanti 15.852,47 Euro sono relativi ai risultati di due gestioni con specifica disciplina contrattuale per edifici di edilizia agevolata situati nei Comuni di Forlimpopoli e Modigliana.

La variazione evidenziata è sostanzialmente riconducibile alla significativa quota di interventi manutentivi addebitati alle gestioni comunali nei precedenti esercizi e oggetto di rettifica in quanto posti a carico di finanziamenti regionali, come evidenziato in sede di commento alla voce A.5).

In merito alle imposte indirette, si ricorda che dal 2015 si è deciso di adottare per l'imposta di registro un criterio di contabilizzazione per cui il 100% dei costi di registrazione viene rilevato a conto economico, anche se in base ai contratti di locazione il 50% di tale importo viene poi recuperato dagli utenti interessati, venendo a costituire un ricavo all'interno della voce A.1) del conto economico; in precedenza veniva iscritto nella presente voce solo il 50% dell'importo pagato da ACER, mentre il restante 50% veniva iscritto fra i crediti della voce C.II.1) dell'attivo.

In tal modo l'importo rilevato nella presente voce corrisponda effettivamente al valore dell'imposta di registro complessivamente versata dall'Azienda.

Fra le altre imposte indirette rientra anche l'IVA indetraibile, in base al pro-rata di detraibilità definitivo dell'anno 2018 pari al 13% (inferiore al valore del 2017, pari al 19%); sussistevano infatti anche nel 2018 i presupposti per l'applicazione dell'art. 19, comma 5 del D.P.R. 633/1972, in quanto ACER esercita sia attività che danno origine ad operazioni attive imponibili, sia attività che danno origine ad operazioni esenti (canoni di locazione di alloggi in proprietà o in concessione).

Coerentemente con quanto disposto dai principi contabili, l'IVA sugli acquisti è stata rilevata seguendo il trattamento contabile del bene o servizio acquistato al quale si riferisce, in quanto ne costituisce onere accessorio; pertanto l'IVA indetraibile iscritta direttamente in questa voce, pari ad Euro 14.368,10, si riferisce esclusivamente a voci per le quali non era possibile l'attribuzione al relativo costo in conto economico.

Per quanto riguarda la voce "Altre imposte indirette e altri tributi locali", va rilevato che dal bilancio 2017 si è iniziato a rilevare in tale voce l'importo pagato per la TARI, come previsto dai principi contabili in quanto pagamento che ha attualmente natura di imposta.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

C.15) Proventi da partecipazioni

Le partecipazioni in altre imprese detenute dall'ACER, già illustrate in sede di esame della voce B.III) dello stato patrimoniale, non hanno portato proventi in quanto nessuna di esse ha dato origine ad utili distribuiti.

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (C.16.a) sono pari ad Euro 176, e sono riconducibili ad interessi da cessionari di alloggi con acquisti rateali; nessuno di questi crediti è relativo ad imprese controllate, collegate o controllanti.

I proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni (C.16.b) sono pari ad Euro 134.800 e derivano dagli strumenti classificati nella voce B.III) dello stato patrimoniale, cui si rinvia.

I proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante sono pari a zero.

I proventi finanziari diversi (C.16.d), pari ad Euro 144.352, sono costituiti dagli interessi attivi maturati sui c/c bancari e postali per 323 Euro e da indennità di mora e da interessi per dilazioni di crediti ACER, sia verso assegnatari di alloggi che verso Amministrazioni Comunali, per circa 144 mila Euro.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ACER nell'esercizio 2018 ammontano complessivamente ad Euro 62.538 e sono così costituiti:

- le spese e gli oneri su depositi bancari e postali sono pari ad Euro 36.958;
- gli interessi passivi, in parte già corrisposti e per la restante parte rilevati per competenza, sui depositi cauzionali versati dagli utenti sono pari ad Euro 16.437;

- gli interessi ed oneri finanziari diversi sono pari ad Euro 9.143.
Nessun onere finanziario è stato rilevato verso imprese controllate, collegate o controllanti.

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

La voce presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2018 di Euro 380, e risulta costituita da un incasso straordinario residuo proveniente da un rimborso fiscale legato alla liquidazione della società partecipata Agess, che era stata cancellata dal Registro delle imprese e dal bilancio ACER nel corso del 2014.

20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

L'ammontare delle imposte sul reddito dell'esercizio è stato quello di seguito rappresentato (in unità di Euro).

Non si è proceduto allo stanziamento per imposte anticipate non recuperabili con certezza in esercizi futuri, in relazione alla parte non deducibile degli accantonamenti e delle voci di costo non deducibili; infatti la prospettiva concreta dell'Azienda negli esercizi futuri è di mantenere un risultato d'esercizio in pareggio, alla luce sia delle finalità istituzionali dell'ACER quale Ente Pubblico Economico, sia degli equilibri del conto economico che si realizzano con il regime consociativo, illustrati nella relazione sulla gestione.

Non si è proceduto alla rilevazione di stanziamenti per imposte differite, non essendosi verificati i presupposti per il differimento della tassazione di componenti positivi di reddito, né sono state utilizzate quote di fondi imposte differite costituiti in anni precedenti.

Descrizione	2017	2018	Variazione
IRES	123.883	76.261	-47.622
IRAP	23.592	13.203	-10.389
Imposte differite	-	-	0
Totale	147.475	89.464	-58.011

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte risulta pari ad Euro 23.547,87, registrando una leggera diminuzione nel risultato economico dell'azienda rispetto al periodo precedente, nel quale l'utile netto risultò pari ad Euro 40.247,52, variazione della quale è stata fornita ampia illustrazione.

In base all'art. 21 del vigente Statuto ed in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone come già indicato nella relazione sulla gestione di destinare il 5% dell'utile netto, pari a Euro 1.177,39, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e per il restante 95%, pari a Euro 22.370,48, ad un fondo investimenti futuri per interventi di incremento, rinnovamento e miglioramento del patrimonio ACER.

Forlì, 16/04/2019

per il Consiglio d'Amministrazione
LA PRESIDENTE
Avv. Patrizia Graziani

PROSPETTO DI RACCORDO DEI FINANZIAMENTI

Allegato 1) alla nota integrativa (valori in Euro)

		Saldo attività 31/12/2018	Saldo passività 31/12/2018
	<i>Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici D-12</i>		1.080.850
3611	Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici		27.240.110
	<i>di cui: Risorse relative ad interventi già programmati/avviati</i>		25.262.248
	<i>Risorse in corso di programmazione</i>		1.977.863
8007	Fondi L.560/93 Comuni vari		0
1209	Immobilizzazioni in corso e acconti		-26.159.260
	<i>Patrimonio netto altre riserve A-VI</i>		699.887
270701	Riserve programmi di invest.erp (FONDI ACER)		699.887
	<i>Parte altri fondi B-4</i>		367.035
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER		367.035
	<i>Parte altri debiti D-15</i>		3.746.172
361460	Fondo interventi risparmio energetico 3%-6%		1.120.385
361485	Avanzi com.li programmati		2.625.787
	<i>Fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia C IV voce 1-b</i>	5.512.273	
170130	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	940.042	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	4.572.231	
170101	<i>Parte disponibilità liquide anticipate (Tesoriere) C IV voce 1-a</i>	-3.338.838	
	<i>Parte crediti verso altri C II voce 7</i>	3.720.509	
150620	Crediti verso Comuni vari	1.011.522	
150621	Crediti verso Comuni per anticipazione 30 anni	2.573.944	
150622	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	135.044	
		5.893.944	5.893.944