

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



BILANCIO D'ESERCIZIO

2016



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 31/12/2016	pag. 18
b) Fatturato anno 2016 da canoni di locazione alloggi	pag. 19
c) Insoluto al 31/12/2016 per tipologia di unità immobiliare	pag. 20
d) Insoluto al 31/12/2016 per Comune di insidenza dell'alloggio	pag. 21
e) Rendicontazione delle gestioni e.r.p. dei singoli Comuni	pag. 22
f) Calcolo del costo medio di gestione degli alloggi comunali	pag. 23
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2016	pag. 24
Conto economico al 31 dicembre 2016	pag. 27
<i>Rendiconto finanziario per l'esercizio 2016</i>	pag. 29
<i>Nota integrativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016</i>	pag. 30
Allegato 1) alla Nota integrativa: Prospetto di raccordo dei finanziamenti	pag. 60

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, il Consiglio di Amministrazione 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.

Si evidenzia *in primis* che la domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica rimane molto elevata e cresce il numero delle 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 2016, pur in un contesto così complesso, ancora una volta ACER ha perseguito una 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, siano essi i dipendenti, i fornitori, i committenti e/o i fruitori dei servizi.

Si è dato adempimento a quanto previsto dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, ovvero 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).

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.

Si è provveduto inoltre a tutte le altre pubblicazioni previste dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 per gli Enti Pubblici Economici nell'area Amministrazione Trasparente, nonché al costante aggiornamento di tutto il materiale pubblicato.

Gestione del personale

Nel corso del 2016 sono cessati dal servizio per collocamento a riposo tre dipendenti collocati nelle aree A e B, per cui si è proceduto a sostituirli con ulteriori assunzioni di dipendenti di categoria B3, realizzatesi solo nel corso del 2017.

Si evidenzia in prospettiva per l'Azienda un risparmio di quasi 29mila Euro annui, considerato il livello di ingresso dei nuovi assunti, raffrontato con quello in cui erano collocati i dipendenti cessati dal servizio a fine carriera.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31.12.2016 per livello del CCNL Federcasa e per area gestionale di appartenenza è rappresentata nella tavola 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 la consistenza media puntuale dei dipendenti durante l'anno ripartita per categoria (dirigenti, quadri, impiegati).

Unità di ruolo in servizio al 31.12.2016										
Area gestionale	Direttore	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	Totali
Interventi edilizi					3	1		1	1	6
Manutenzione/Patrimonio					2	4	2	2		10
Gestione stabili e contabilità		1	1	1	2	1	3	3	4	16
Generali	1								1	2
Totali	1	1	1	1	7	6	5	6	6	34

COSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI				
<i>(Importi in Euro)</i>	CONS. 2015	PREV. 2016	CONS. 2016	%
Salari e stipendi (di cui:)	1.418.524,00	1.481.000,00	1.409.195,67	74,6%
Retribuzioni	1.112.498,98	1.101.000,00	1.099.417,31	58,2%
Indennità (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	143.483,12	187.000,00	147.196,52	7,8%
Lavoro straordinario	18.124,23	23.000,00	17.060,36	0,9%
Indennità di trasferta	1.463,77	2.500,00	1.178,87	0,1%
Retribuzione di risultato	142.953,90	167.500,00	144.342,61	7,6%
Oneri sociali	370.322,63	394.000,00	362.159,80	19,2%
Trattamento di fine rapporto	112.208,86	120.000,00	116.662,99	6,2%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	1.566,45	2.000,00	1.349,43	0,1%
Totale	1.902.621,94	1.997.000,00	1.889.367,89	100%

La spesa complessiva per il personale di competenza del 2016, comprensiva di accantonamento al T.F.R. ed altri costi, ammonta a 1 milione 889 mila Euro, articolata come nella tabella sopra esposta.

L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2016, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2016, 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 2017 in rapporto agli obiettivi fissati e verificati.

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2016 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	353.152	18,69%	Interventi edilizi	353.152	21,39%
Generali	238.209	12,61%			
Manutenzione e Patrimonio	490.976	25,99%	Manutenzione e Patrimonio	490.976	29,74%
Gestione stabili e contabilità	807.032	42,71%	Gestione stabili e contabilità	807.032	48,88%
TOTALE	1.889.368	100,00%	TOTALE	1.651.159	100,00%

Allo stato, dunque, si può constatare come la spesa per il personale è sotto controllo.

Rapporti con Società controllate e collegate

Nell'ambito delle Società nei confronti delle quali si ravvisavano rapporti di partecipazione, si segnalano:

- la partecipazione 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), con sede a Bologna. 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), e la quota del capitale sociale posseduta è pari a 753 Euro;
- permane una quota di 500 Euro (su un capitale sociale di 10.500 Euro), sottoscritta alla fine del 2001, nella "Società per l'affitto – S.Cons.a r.l.", che ha sede presso ACER, in alcuni uffici concessi in locazione;
- nel corso del 2014 si è perfezionata con atto notarile l'acquisizione di quote di capitale sociale di Lepida S.p.A., per un valore nominale di Euro 1.000, 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.

Ulteriori considerazioni sugli aspetti contabili delle partecipazioni societarie sono contenute 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;
- 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 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 2016, comprese le principali tipologie di unità immobiliari ad uso non residenziale.

Gestione complessiva al 31.12.2016		
Alloggi		
Titolarietà della proprietà	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2016	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2015
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.342	4.348
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	143	143
Gestione per conto dei Comuni	4.485	4.491
<i>ACER senza contributo</i>	58	47

	Alloggi proprietà comunale	Alloggi/posti letto privati
Agenzia per l'affitto	50	1

Unità immobiliari non residenziali			
Negozi propr. ACER	Box/Posti auto propr. ACER	Altre u.i. propr. ACER	Centri sociali
31	110	14	5
Negozi propr. Comuni	Box/Posti auto propr. Comuni	Altre u.i. propr. Comuni	
-	172	27	

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 2016.

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 2016, l'attività relativa all'“*Agenzia per l'affitto*”, seppur ulteriormente ridimensionata.

Entro il primo semestre del 2017 verrà risolto l'ultimo contratto di locazione passiva e restituito l'alloggio al proprietario privato.

Il ricorso alla locazione di alloggi di proprietà privata si è dimostrata una soluzione inadeguata per far fronte alle emergenze abitative sotto il profilo economico, pertanto si opererà 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 tutti gli elementi di sintesi utili alla rendicontazione finale della gestione del patrimonio di proprietà di terzi affidata all'ACER.

Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2016 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2016 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	39.257,49	Bertinoro	21.391,33
Borghi	10.477,58	Castrocaro	34.556,28
Cesena	89.253,61	Civitella	27.498,64
Cesenatico	36.387,14	Dovadola	14.242,04
Gambettola	20.649,58	Forlì	103.205,98
Gatteo	20.086,05	Forlimpopoli	8.825,75
Longiano	25.331,75	Galeata	64.020,39
Mercato Saraceno	5.786,48	Meldola	18.627,22
Montiano	5.749,19	Modigliana	1.143,48
Roncofreddo	3.016,37	Portico - San Benedetto	-2.804,85
San Mauro Pascoli	-13.530,99	Predappio	17.160,32
Sarsina	8.837,57	Premilcuore	12.693,52
Savignano	32.979,27	Rocca San Casciano	14.394,21
Sogliano	3.395,82	Santa Sofia	2.948,71
Verghereto	-71,19	Tredozio	10.491,00
Comprensorio cesenate	287.605,72	Comprensorio forlivese	348.394,02
Totale generale Euro 635.999,74			

Il prospetto sopra riportato riepiloga i saldi di gestione degli alloggi comunali, mentre un prospetto più analitico sulla loro determinazione è riportato nella tabella e) allegata alla relazione.

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 2016 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 34,24 Euro a carico dei Comuni, a fronte dei 47,00 euro previsti dalle direttive regionali, con un abbattimento, quindi, del 27%.

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 2016		
Titolarità della proprietà	Consuntivo 2016	Consuntivo 2015
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	<i>6.264.321</i>	<i>6.476.075</i>
<i>Proprietà ACER da trasferire ai Comuni</i>	-	-
Totale per conto Comuni	6.264.321	6.476.075
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	<i>67.788</i>	<i>63.752</i>
TOTALE U.I. AD USO ABITATIVO	6.332.110	6.539.827
<i>Locali ad uso diverso</i>	<i>181.331</i>	<i>192.273</i>

In specifico riferimento agli alloggi, la tabella b) allegata alla presente relazione espone la completa ripartizione del fatturato da canoni di locazione nel 2016 per Comune di ubicazione e per tipo di proprietà.

La variazione sopra evidenziata rispetto all'anno precedente è conseguente alla circolare della Regione Emilia Romagna, che in data 14 dicembre 2015 ha sospeso l'aggiornamento dei canoni ERP e stabilito di richiedere agli assegnatari, per il periodo che va da gennaio 2016 alla entrata in vigore della nuova disciplina regionale, il canone applicato nel dicembre 2015.

Il mancato aggiornamento ai nuovi valori dei redditi ISE/ISEE ha fatto sì che fossero ammissibili solo variazioni a richiesta, quindi in diminuzione, determinando così il tipo di variazione esposto.

Nel frattempo tuttavia, la Regione, considerato che l'applicazione di un canone di locazione sostenibile rappresenta, insieme alle necessarie azioni di contrasto alla morosità, un fondamentale strumento per l'ottimizzazione dei ricavi da canoni, ha continuato, in base alle novità introdotte dalla Legge Regionale 24/2013, il percorso di revisione dei criteri di calcolo, per un adeguamento che riesca a tenere in considerazione da un lato le esigenze finanziarie del settore, dall'altro quelle di equità sociale.

Si rammenta che con Deliberazione di Giunta n. 2228 del 21 dicembre 2016 (mentre si era in procinto di applicare le nuove modalità di calcolo del canone di cui alla D.G.R. n 894/2016 sulla base delle attestazioni come sopra acquisite), l'Amministrazione regionale ha stabilito di posticipare al 1° luglio 2017 l'applicazione delle suddette nuove modalità, disponendo che, ai fini del calcolo del canone erp, dal 1° gennaio 2017 al 30 giugno 2017 continuasse a trovare applicazione la precedente disciplina regionale.

Pertanto, i nuovi criteri di calcolo troveranno con ogni probabilità applicazione dal 2° semestre del 2017.

Al momento si stanno analizzando le residue criticità, attraverso la prosecuzione dei tavoli tecnici costituiti fin nel 2016 da rappresentanti di Regione, ANCI, Comuni ed ACER per approfondire tutti gli aspetti di questa possibile riforma.

Dal punto di vista degli incassi, gli indici di insoluto corrente da canoni per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nel permanere del difficile contesto di crisi economica ed occupazionale, hanno rilevato un leggero incremento, passando al 12,37% nel 2016, contro l'11,62% del 2015.

Rilevanza notevole presenta come consueto l'insoluto per oneri accessori, che vede comunque una discreta riduzione rispetto ai valori degli anni precedenti, con una percentuale media del 33,38%, contro il 35,94% del 2015, il 35,88% del 2014 e il 38,48% del 2013.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2016, 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 metà aprile 2017, 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.

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.

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 2016 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 del **2014**.

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, ci hanno permesso di accertare nuclei familiari che possedevano redditi eccedenti i limiti consentiti per la permanenza negli alloggi di e.r.p., da noi prontamente segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.

Inoltre, come noto, gli uffici dell'Azienda hanno gestito, su richiesta dei Comuni proprietari, il rilascio allo sportello agli utenti e.r.p. di 2.621 attestazioni relative all'applicazione delle detrazioni fiscali IRPEF per i conduttori di alloggi sociali.

Si è trattato di un eccezionale sforzo operativo ed organizzativo, che non si è ancora concluso, e che si protrarrà per tutto il 2017, sia con riferimento al 2015 per coloro che possono ancora integrare la precedente dichiarazione, sia per tutti gli utenti interessati ad ottenere una attestazione analoga con riferimento alla titolarità di alloggi sociali nel 2016.

Nell'ambito **dell'attività di consulenza amministrativa e legale**, nel 2016 l'Azienda ha fra l'altro prestato il proprio servizio predisponendo e fornendo ad alcuni Comuni schema del Bando e della domanda di assegnazione, aggiornato e personalizzato alla luce dei rispettivi Regolamenti per l'assegnazione degli alloggi e.r.p. e dei nuovi requisiti e criteri di cui alla normativa regionale.

L'ACER nel 2016 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 4 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 52 pratiche.

Inoltre dal 2015, a seguito delle nuove disposizioni legislative relative alla costituzione del Tavolo territoriale di Concertazione delle Politiche Abitative, ACER si è fatta carico dell'attività di segreteria del Tavolo stesso, subentrando al ruolo ricoperto fino ad allora svolto dal rappresentante dell'Amministrazione Provinciale.

Inoltre l'Ufficio Utente dell'Azienda, che coordina il progetto dal punto di vista tecnico-giuridico, anche nel corso del 2016 ha curato la segreteria degli incontri del **Gruppo tecnico per l'elaborazione e l'aggiornamento dei Regolamenti in materia di e.r.p.**, alla luce delle modifiche intervenute alla L.R. 24/2001 ed alla nuova normativa ISE-ISEE (gruppo istituito dalla Conferenza degli Enti titolari di ACER con decisione del 16/12/2013).

Valorizzazione del patrimonio

ACER, anche nel corso del 2016, 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 2016 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 2016 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 utente 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 2016 per conto di alcuni 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 23 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 100 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, continua a penalizzare pesantemente anche la locazione di negozi e autorimesse di ACER gestite a "libero mercato".

Si è registrata nel corso del 2016 una 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.

Tale circostanza spiega il calo dei proventi da canoni per unità immobiliari non residenziali 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 decisione della Conferenza degli Enti proprietari ed a seguito di gare europee, una significativa parte delle attività manutentive viene gestita attraverso appalto misto di lavori e servizi di c.d. "Global Service", di durata pluriennale: l'ultimo appalto affidato ed attualmente in corso, copre il quadriennio 2014-2017.

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 dell'appalto è attivo un call-center con un servizio di reperibilità di tecnici ed esecutori per le emergenze 24 ore su 24, 365 giorni l'anno.

Con questo ultimo appalto, 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 omnicomprensiva per le caldaie; espurgo e pulizie fognarie.

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2016 confermano l'utilizzo complessivo delle risorse disponibili in misura simile a quello 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, come evidenziato illustrando 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 del programma regionale delibera 501/2003 di interventi sul patrimonio di edilizia pubblica (c.d. Fondi "Rivola", finanziati originariamente per complessivi 9 milioni di Euro), per interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione;
- 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, al momento 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; questa fonte ha avuto particolare rilievo nelle attività svolte nel Comune di Forlì, con il quale si è lavorato negli ultimi anni proprio per l'alienazione di alloggi non più strategici, ma suscettibili di valorizzazione data la tipologia e la collocazione;
- altre risorse statali o regionali pregresse ancora non utilizzate e programmate in corso d'anno con atti degli organi di ACER o del Tavolo di concertazione delle politiche abitative.

Ciò al fine di fornire 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.

Il contesto socio-economico di riduzione dei redditi e di difficoltà nei pagamenti da parte degli assegnatari, unito alle accresciute esigenze derivanti dalla vetustà di buona parte del patrimonio ERP causano, pur con significative differenze territoriali, la riduzione dello standard di manutenzione per gli alloggi vuoti da riassegnare, che è la componente di spesa manutentiva di maggiore variabilità.

Per quanto riguarda l'attività programmata di manutenzione straordinaria complessiva, riqualificazione energetica, contenimento dei consumi e diffusione delle energie rinnovabili, i principali interventi eseguiti riguardano gli edifici: cod. 321400 di via Martiri della Libertà nn. 8-14 a Cesena, di 13 alloggi, con formazione di isolamento "a cappotto" da 16 cm di spessore, sostituzione degli infissi con nuovi in PVC, sostituzione della centrale termica con installazione di sistema di contabilizzazione e gestione autonoma del calore, trasformazione d'uso degli ex uffici comunali in nuovi 3 alloggi; cod. 300700 di via Cavour nn. 7-11 a Bertinoro, di 22 alloggi, con adeguamento impianto elettrico delle parti comuni, sostituzione della centrale termica con installazione di sistema di contabilizzazione e gestione autonoma del calore, riqualificazione delle finiture delle parti comuni, trasformazione d'uso degli ex ripostigli comuni in 1 nuovo alloggio; cod. 329200 di via Provinciale del Rabbi n. 9/ter a Premilcuore, ex caserma della Forestale, con riqualificazione impiantistico-funzionale profonda di n. 4 alloggi; 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:

Sono stati predisposti gli atti per l'approvazione del programma triennale 2017-2019 e dell'elenco annuale dei lavori 2017 di cui al D.M. 5374/21/65 del 21/06/2000. Il programma è stato approvato dalla Conferenza degli Enti il 5/12/2016.

Sono stati predisposte e trasmesse alla Regione, che le ha approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 1636 del 17-10-2016, le schede delle proposte di interventi di riqualificazione energetica di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 873 del 6 luglio 2015 cosiddetta "Povertà energetica"; le proposte riguardano i Comuni di Forlì, Cesena, Predappio e Sogliano.

Progettazione e Direzione lavori: l'attività dell'anno è riassunta nella seguente tabella:

PROGETTI ESECUTIVI APPALTATI	Importo di finanziamento
Fondi piano casa L. 80/14 DGR 1297 FORLÌ - Manutenzione Straordinaria 13 alloggi di risulta - V stralcio	270.127,22
Fondi L560+L.R.24/2001 art.37 PREMILCUORE - Ex caserma Forestale Recupero per realizzare 4 alloggi	380.000,00

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 Nel 2012 progetto esecutivo approvato e reperite le risorse economiche (vendite ex L..R. 24/01 art. 37) <i>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

PROGETTI in corso – LIVELLO: DEFINITIVO	Importo di finanziamento
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37 GATTEO, Loc. S. Angelo - Comparto C2/3 6 alloggi NC edilizia agevolata <i>Nel 2012 progetto definitivo fatto ma manca conclusione fase autorizzativa – ottenuta autorizzazione paesistica. Perdurando il rallentamento del privato attuatore delle opere di urbanizzazione, il Comune, nel corso di diversi incontri, ha espresso orientamento a cercare soluzione alternativa: ACER ha proposto quindi diversa localizzazione in Via Allende, Sant'Angelo, e sviluppato un studio di fattibilità</i>	1.050.000,00

PROGETTI in corso – LIVELLO: PRELIMINARE / FATTIBILITA’	Importo di finanziamento
Fondi L. 560/93 - 2°progr. + residui L. 560/93 Cesena, via Parini, costruzione di 8 alloggi di ERS	1.113.890,69

DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO	Importo di finanziamento
Fondi "Contratti di Quartiere II" + Bilancio Comune +Fondo di Rotazione ACER FORLÌ - Via Pelacano Ex Autoparco Comunale NC 28 alloggi <i>N.B. Nella prima metà dell'anno si è verificata la crisi aziendale della consorzata esecutrice CL AFC, posta in liquidazione coatta amm.va con Decr Min 18-01-16. L'Impresa aggiudicataria ha sostituito l'esecutrice con la Coop.va Edile Viserbese, che dopo gli adempimenti di legge, nella seconda metà dell'anno ha ripreso in pieno i lavori.</i>	5.400.000,00
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + anticipazione ACER S. SOFIA -Chiesa di sopra NC 12 all. <i>N.B. I lavori sono interrotti dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice. In attesa dell'approvazione del progetto di completamento.</i>	1.649.000,00
Residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37 S. SOFIA - Piano particolareggiato e urbanizzazioni "Chiesa di sopra" <i>N.B. I lavori sono interrotti dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice. In attesa dell'approvazione del progetto di completamento.</i>	1.230.556,82
Fondi L.560+L.R.24/2001 art.37 PREMILCUORE - Ex caserma Forestale Recupero per realizzare 4 alloggi	380.000,00

INTERVENTI ULTIMATI 2016	Importo di finanziamento
Fondi "Rivola" e Economie ERP Comune 2010-11-12 CESENA – . Via Capanne 76 - 80 - 92 - 112 - 118 Manutenzione straordinaria con interventi di riqualificazione energetica	871.539,36
Fondi comunali, avanzi gestione ERP CESENA, Via Martiri della Libertà, recupero con creazione di tre nuovi alloggi, riqualificazione energetica	497.336,20
Acquisto edificio realizzato da Impresa con controllo del cantiere da parte di ACER - DCR 1711/2010 – MODIGLIANA – Via Spazzoli – 11 alloggi ERS	Costo convenzionale € 2.394.701,60 A carico ACER € 480.000,00

FORLÌ - Manutenzione Straordinaria 10 alloggi di risulta - IV stralcio	305.011,28
Fondi piano casa L 80/14 DGR 1297 FORLÌ - Manutenzione Straordinaria 13 alloggi di risulta - V stralcio	270.127,22

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31.12.2016 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 45.171, 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	5.240.958	75,12%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	811.400	11,63%
Attività costruttiva	345.689	4,95%
Altri ricavi e proventi	272.569	3,91%
Proventi finanziari	306.275	4,39%
<i>Totale ricavi</i>	6.976.890	100%

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

<i>COSTI</i>	Euro	%
Spese generali	517.866	7,47%
Spese della gestione immobiliare	2.362.688	34,09%
Spese dell'attività costruttiva	47.293	0,68%
Canoni di locazione passivi	8.190	0,12%
Costi per il personale	1.889.368	27,26%
Ammortamenti ed accantonamenti	363.010	5,24%
Oneri diversi di gestione	1.575.746	22,73%
Oneri finanziari	53.726	0,78%
Imposte sul reddito	113.832	1,64%
<i>Totale costi</i>	6.931.719	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)	6.398.047
Produzione interna (A2+A3+A4)	0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	6.398.047
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	2.936.037
VALORE AGGIUNTO (VA)	3.462.010
Costi del personale (B9)	1.889.368
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	1.572.642
Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	363.010
RISULTATO OPERATIVO	1.209.632
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(1.303.177)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	306.274
EBIT NORMALIZZATO	212.729
Risultato dell'area straordinaria (non più prevista negli schemi ex art. 2425 c.c.)	0
EBIT INTEGRALE	212.729
Oneri finanziari (C17)	53.726
RISULTATO LORDO	159.003
Imposte sul reddito (20)	113.832
RISULTATO NETTO	45.171

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 24,58%.

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

Margine di struttura	Patrimonio netto – attivo immobilizzato	-981.743
Quoziente di struttura	<u>Patrimonio netto</u> attivo immobilizzato	89,8%
Quoziente di indebitamento	<u>Totale passività</u> Patrimonio netto	2,142

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 vi sono stati addebiti all'Azienda in ordine a malattie professionali o 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 2016 scaturisce anche da significative componenti di natura non operativa, come risulta di immediata lettura anche direttamente dal bilancio.

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

Il valore 2016 rimane ai livelli del 2015, ma rispetto agli anni precedenti il calo rimane molto significativo. 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 ha consentito di mantenere il volume di interessi degli 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 o delle agenzie per l'affitto, secondo i presupposti di cui alle delibera di Conferenza degli Enti n. 17 del 5/10/2005, n. 19 del 9/12/2010 e, da ultimo, 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 34,24 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 alla fatturazione per i Comuni in convenzione di un importo di Euro 34,24 alloggio/mese oltre IVA, importo che peraltro coincide, come da indicazioni della Conferenza degli Enti, con la quota media di copertura degli oneri di gestione imputata alle gestioni in concessione;

- tuttavia, in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti convenzioni/concessioni, si propone in questa sede alla Conferenza una riduzione del corrispettivo per gli alloggi gestiti in convenzione a 32,00 Euro alloggio/mese, per una riduzione complessiva di Euro 23.847,04 oltre I.V.A..

Correlativamente, si propone di riconoscere un contributo per le finalità dell'e.r.p. di complessivi Euro 95.000,64, a favore dei Comuni in concessione e ripartito fra gli stessi in relazione al patrimonio gestito.

Si dà atto in questa sede di avere verificato che in considerazione di tale contributo la quota media di copertura degli oneri di gestione degli alloggi in concessione risulta analoga al corrispettivo ridotto fatturato ai Comuni in convenzione.

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 2016, che presenta l'utile sopra evidenziato di 45.171,44 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 ad Euro 2.258,57, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e per il restante 95% come segue:

- Euro 14.637,90 ad un fondo investimenti futuri per interventi di rinnovamento, miglioramento ed incremento del patrimonio situato nel Comune di Cesena, in quanto trattasi dell'importo, al netto delle imposte, corrispondente all'eccedenza del prezzo di vendita, determinato sulla base di apposita perizia giurata di stima, rispetto al valore contabile dell'immobile in località Fiorita, via Parini 23, venduto al Comune stesso nel corso del 2016;
- Euro 28.274,97, ad un fondo investimenti futuri per interventi di incremento, rinnovamento e miglioramento del patrimonio ACER.

Forlì, 04/05/2017

La Presidente
Avv. Patrizia Graziani

Allegato a) alla Relazione sulla gestione

**ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN GESTIONE
SITUAZIONE AL 31/12/2016**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale – Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2016	<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	72		72			72
Borghi	39		39			39
Cesena	903		903	12		915
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	54	12	66			66
Sarsina	55		55			55
Savignano sul Rubicone	115		115			115
Sogliano al Rubicone	36		36			36
Verghereto	2		2			2
Comprensorio cesenate	1.779	43	1.822	25	0	1.847
Bertinoro	85		85			85
Castrocaro	79		79			79
Civitella	82		82			82
Dovadola	50		50			50
Forlì	1.569	72	1.641	16		1657
Forlimpopoli	83	16	99			99
Galeata	68		68	6		74
Meldola	119		119			119
Modigliana	21		21		11	32
Portico - 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	23	6	29			29
Comprensorio forlivese	2.563	100	2.663	22	11	2.696
Totali	4.342	143	4.485	47	11	4.543

	<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	1	51

Allegato b) alla Relazione sulla gestione

**FATTURATO CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2016
PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale - Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	<i>Totale canoni alloggi proprietà comunale 2016</i>	Proprietà ACER	<i>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</i>
Bagno di Romagna	120.680		120.680		120.680
Borgli	45.836		45.836		45.836
Cesena	1.306.268		1.306.268	9.182	1.315.449
Cesenatico	238.871	108.977	347.848		347.848
Gambettola	89.339		89.339		89.339
Gatteo	46.461		46.461	11.950	58.411
Longiano	131.566		131.566		131.566
Mercato Saraceno	105.530		105.530		105.530
Montiano	68.043		68.043		68.043
Roncofreddo	42.072		42.072		42.072
San Mauro Pascoli	81.673	6.900	88.573		88.573
Sarsina	74.771		74.771		74.771
Savignano sul Rubicone	144.915		144.915		144.915
Sogliano al Rubicone	49.104		49.104		49.104
Verghereto	2.770		2.770		2.770
Comprensorio cesenate			2.663.776	21.132	2.684.908
Bertinoro	125.377		125.377		125.377
Castrocaro	109.051		109.051		109.051
Civitella	111.396		111.396		111.396
Dovadola	61.421		61.421		61.421
Forlì	2.011.381	196.375	2.207.757	32.321	2.240.077
Forlimpopoli	122.191	34.514	156.705		156.705
Galeata	95.377		95.377	9.991	105.369
Meldola	138.469		138.469		138.469
Modigliana	25.344		25.344	4.344	29.688
Portico - San Benedetto	10.053	16.555	26.608		26.608
Predappio	348.359		348.359		348.359
Premilcuore	47.844		47.844		47.844
Rocca S.Casciano	53.933		53.933		53.933
Santa Sofia	46.366		46.366		46.366
Tredozio	29.112	17.428	46.540		46.540
Comprensorio forlivese			3.600.546	46.656	3.647.202
Totali	5.883.572	380.750	6.264.321	67.788	6.332.110

Allegato c) alla Relazione sulla gestione

	Fatturato 2016	Insoluto al 31/12 su fatturato 2016	Morosità corrente % al 31/12/2016 (*)	Incassato 1/1/2017 - 15/4/2017 su fatturato 2016	Morosità corrente % aggiornata al 15/4/2017 (**)	Insoluto totale al 31/12/2016 su fatturato da sempre (****)
<u>Canoni</u>						
Alloggi proprietà ACER	63.444	6.073	9,57%	1.521	7,18%	10.775
Corrispettivo d'uso alloggi (***)	32.414	45.713	141,03%	6.626	120,59%	357.775
Alloggi Comuni e.r.p.	5.883.572	687.893	11,69%	135.825	9,38%	2.992.692
sub-totale alloggi erp	5.979.430	739.679	12,37%	143.972	9,96%	3.361.243
Alloggi Comuni edilizia agevolata	380.750	89.669	23,55%	11.471	20,54%	339.990
Alloggi ACER edilizia agevolata	4.344	0	0,00%	0	0,00%	0
Agenzia Affitto Comune Forlì	18.345	5.212	28,41%	707	24,56%	109.806
Locali ACER ad uso diverso	182.226	32.102	17,62%	6.557	14,02%	137.802
Locali Comuni ad uso diverso	8.131	1.590	19,55%	166	17,51%	9.187
sub-totale alloggi + uso diverso	6.573.226	868.252	13,21%	162.873	10,73%	3.958.028
<u>Quote Ammortamento alloggi ceduti a riscatto</u>						
All.Coop.ve ex Gescal	0	0				0
All.ceduti L.560/93 ACER	3.956	0				0
All.ACER L.513	0	0				795
sub totale	3.956	0	0,00%	0		795
<u>Oneri accessori</u>						
totale oneri accessori	1.604.429	542.763	33,83%	42.188	31,20%	2.889.436
Eccedenze						-20.321
TOTALI	8.181.610	1.411.015	17,25%	205.061	14,74%	6.827.937

(*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2016 e non incassati al 31/12/2016

(**) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2016 e non incassati al 15/4/2017

(***) 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 31/12/2016, indipendentemente dall'anno di fatturazione.

Allegato d) alla Relazione sulla gestione

INSOLUTO CORRENTE ANNO 2016 PER COMUNE													
Compr.	Comune	Emesso 2016 Canoni	Incassato 2016 Canoni (su emesso 2016)	% insoluto corrente da canoni 2016	% insoluto corrente da canoni 2015	Emesso 2016 Oneri accessori	Incassato 2016 Oneri accessori (su emesso 2016)	% insoluto corrente da oneri accessori	% insoluto corrente da oneri accessori 2015	Emesso 2016 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2016 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2016)	% insoluto corrente globale 2016	% insoluto corrente globale 2015
C	Bagno di Romagna	97.524,48	83.665,50	14,21%	15,13%	15.894,22	8.144,80	48,76%	55,13%	113.418,70	91.810,30	19,05%	18,07%
C	Borghi	48.301,20	44.678,84	7,50%	8,93%	5.597,53	4.433,62	20,79%	28,14%	53.898,73	49.112,46	8,88%	11,08%
C	Cesena	1.349.040,65	1.178.027,67	12,68%	12,59%	313.981,08	202.533,84	35,49%	38,19%	1.663.021,73	1.380.561,51	16,98%	17,38%
C	Cesenatico	347.848,19	278.045,32	20,07%	17,52%	67.741,51	47.557,28	29,80%	39,09%	415.589,70	325.602,60	21,65%	21,30%
C	Gambettola	89.338,63	81.812,01	8,42%	13,02%	15.386,10	11.987,78	22,09%	15,98%	104.724,73	93.799,79	10,43%	13,40%
C	Gatteo	65.642,75	52.395,46	20,18%	12,25%	8.569,89	6.053,02	29,37%	32,11%	74.212,64	58.448,48	21,24%	13,99%
C	Longiano	131.565,62	127.237,60	3,29%	3,82%	10.519,60	9.464,20	10,03%	36,85%	142.085,22	136.701,80	3,79%	6,61%
C	Mercato Saraceno	105.530,00	98.677,90	6,49%	12,77%	18.565,28	15.250,68	17,85%	40,70%	124.095,28	113.928,58	8,19%	16,98%
C	Montiano	68.042,65	60.271,16	11,42%	11,01%	19.355,14	13.857,74	28,40%	15,36%	87.397,79	74.128,90	15,18%	12,10%
C	Roncofreddo	46.815,39	38.828,27	17,06%	5,95%	3.901,10	1.962,99	49,68%	20,76%	50.716,49	40.791,26	19,57%	6,61%
C	San Mauro Pascoli	88.573,09	84.603,31	4,48%	7,82%	8.759,97	7.771,51	11,28%	18,75%	97.333,06	92.374,82	5,09%	8,43%
C	Sarsina	74.770,75	66.594,07	10,94%	9,67%	19.039,87	14.517,58	23,75%	18,29%	93.810,62	81.111,65	13,54%	10,79%
C	Savignano	144.915,33	128.632,57	11,24%	10,02%	24.174,60	14.820,59	38,69%	38,48%	169.089,93	143.453,16	15,16%	13,34%
C	Sogliano	49.104,33	45.570,60	7,20%	7,04%	9.427,62	4.078,35	56,74%	86,72%	58.531,95	49.648,95	15,18%	31,23%
C	Verghereto	2.770,12	2.370,12	14,44%	57,90%	188,88	86,64	54,13%	73,13%	2.959,00	2.456,76	16,97%	60,88%
	Comprensorio cesenate	2.709.783,18	2.371.410,40	12,49%	12,26%	541.102,39	362.520,62	33,00%	38,31%	3.250.885,57	2.733.931,02	15,90%	16,50%
F	Bertinoro	118.425,35	108.232,34	8,61%	8,27%	45.905,03	36.602,76	20,26%	17,75%	164.330,38	144.835,10	11,86%	10,86%
F	Castrocaro	109.050,92	103.219,25	5,35%	6,14%	15.638,73	13.012,70	16,79%	53,10%	124.689,65	116.231,95	6,78%	14,13%
F	Civitella	111.395,79	104.562,53	6,13%	6,89%	20.483,39	8.615,11	57,94%	56,57%	131.879,18	113.177,64	14,18%	14,83%
F	Dovadola	61.420,64	55.782,83	9,18%	17,05%	10.232,06	7.673,29	25,01%	31,50%	71.652,70	63.456,12	11,44%	18,64%
F	Forlì	2.247.556,79	1.887.767,24	16,01%	14,16%	706.791,11	441.549,19	37,53%	37,00%	2.954.347,90	2.329.316,43	21,16%	19,80%
F	Forlimpopoli	156.704,78	139.695,38	10,85%	15,16%	24.115,60	17.489,44	27,48%	29,97%	180.820,38	157.184,82	13,07%	16,64%
F	Galeata	107.772,24	91.339,13	15,25%	12,78%	11.700,31	10.196,11	12,86%	17,43%	119.472,55	101.535,24	15,01%	13,27%
F	Meldola	143.075,38	128.639,70	10,09%	7,16%	20.134,76	15.227,26	24,37%	30,24%	163.210,14	143.866,96	11,85%	9,55%
F	Modigliana	29.687,51	27.698,95	6,70%	5,86%	14.753,09	13.524,48	8,33%	28,77%	44.440,60	41.223,43	7,24%	8,34%
F	Portico-San Benedetto	26.607,60	25.650,82	3,60%	3,98%	1.416,40	1.394,74	1,53%	2,03%	28.024,00	27.045,56	3,49%	3,90%
F	Predappio	348.359,39	316.150,11	9,25%	10,95%	60.270,78	36.617,20	39,25%	19,73%	408.630,17	352.767,31	13,67%	11,86%
F	Premilcuore	47.844,42	42.510,58	11,15%	13,71%	6.607,52	5.645,27	14,56%	17,48%	54.451,94	48.155,85	11,56%	13,99%
F	Rocca San Casciano	53.933,19	48.396,23	10,27%	1,34%	6.441,57	4.195,27	34,87%	13,37%	60.374,76	52.591,50	12,89%	2,26%
F	Santa Sofia	46.365,71	42.425,32	8,50%	8,86%	7.794,89	4.957,69	36,40%	46,33%	54.160,60	47.383,01	12,51%	14,97%
F	Tredozio	46.540,49	41.693,87	10,41%	10,33%	2.517,75	2.141,51	14,94%	45,77%	49.058,24	43.835,38	10,65%	13,10%
	Comprensorio forlivese	3.654.740,20	3.163.764,28	13,43%	12,48%	954.802,99	618.842,02	35,19%	35,37%	4.609.543,19	3.782.606,30	17,94%	17,16%
	Totali generali	6.364.523,38	5.535.174,68	13,03%	12,39%	1.495.905,38	981.362,64	34,40%	36,45%	7.860.428,76	6.516.537,32	17,10%	16,88%

Allegato e) alla Relazione sulla gestione

Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2016	INCASSI 2016 DALLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI (canoni e recuperi spese)	Copertura oneri di gestione (importo effettivo pari a 34,24 Euro alloggio/mese)	Altre spese 2016 di natura amministrativa (quote autogestioni/condomini, assicurazioni, imposta registro, mediatori sociali, /anticipazioni ACER, fondi canoni, interessi passivi, altre spese)	TOTALE SPESE DI AMMINISTRAZIONE 2016 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	Spese 2016 per interventi di manutenzione ordinati da ACER (interventi in Global Service a canone ed extra-canone; interventi affidati fuori Global Service)	Quote spese condominiali di per interventi di manutenzione su parti comuni	Contributo 2016 ai fondi comprensoriali di solidarietà manutentiva (pari ogni anno al 5% del monte canoni del bilancio di previsione)	TOTALE SPESE DI MANUTENZIONE 2016 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	di cui: Manutenzioni e a carico fondi solidarietà intercomun.	Contributo/riduzione corrispettivo per finalità e.r.p. relativo ad alloggi gestiti per conto dei 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	72	132.818,36	29.994,24	12.282,46	42.276,70	37.941,11	9.205,30	6.100,00	53.246,41	0,00	1.962,24	39.257,49
Borghesi	39	47.252,20	16.024,32	1.691,47	17.715,79	17.857,15	0,00	2.250,00	20.107,15	0,00	1.048,32	10.477,58
Cesena	903	1.361.007,28	444.713,23	231.655,32	676.368,55	483.210,63	78.817,88	62.450,00	624.478,51	0,00	29.093,39	89.253,61
Cesenatico	204	312.434,71	83.819,52	79.051,11	162.870,63	99.570,56	2.689,90	16.400,00	118.660,46	0,00	5.483,52	36.387,14
Gambettola	71	88.476,45	29.172,48	11.029,60	40.202,08	21.895,93	3.487,34	4.150,00	29.533,27	0,00	1.908,48	20.649,58
Gatteo	32	47.938,94	7.806,72	4.749,67	12.556,39	13.456,84	0,38	2.350,00	15.807,22	0,00	510,72	20.086,05
Longiano	80	135.385,40	32.870,40	11.363,58	44.233,98	60.201,12	1.968,95	5.800,00	67.970,07	0,00	2.150,40	25.331,75
Mercato Saraceno	68	119.740,03	27.939,84	19.175,23	47.115,07	62.311,05	1.055,27	5.300,00	68.666,32	0,00	1.827,84	5.786,48
Montiano	45	66.055,45	18.489,60	7.729,17	26.218,77	32.138,35	8,74	3.150,00	35.297,09	0,00	1.209,60	5.749,19
Roncofreddo	34	40.946,33	13.969,92	1.564,16	15.534,08	21.159,80	0,00	2.150,00	23.309,80	0,00	913,92	3.016,37
San Mauro Pascoli	66	93.835,85	27.118,08	47.581,89	74.699,97	28.097,09	1.543,86	4.800,00	34.440,95	0,00	1.774,08	-13.530,99
Sarsina	55	73.732,54	22.598,40	17.325,39	39.923,79	18.317,74	4.581,84	3.550,00	26.449,58	0,00	1.478,40	8.837,57
Savignano	115	153.919,39	47.251,20	11.553,07	58.804,27	57.882,57	644,48	6.700,00	65.227,05	0,00	3.091,20	32.979,27
Sogliano	36	51.721,42	14.791,68	7.532,84	22.324,52	24.418,76	0,00	2.550,00	26.968,76	0,00	967,68	3.395,82
Verghereto	2	2.415,48	821,76	291,24	1.113,00	1.077,43	0,00	350,00	1.427,43	0,00	53,76	-71,19
Comprensorio cesenate	1.822	2.727.679,83	817.381,39	464.576,20	1.281.957,59	979.536,13	104.003,94	128.050,00	1.211.590,07	0,00	53.473,55	287.605,72
Bertinoro	85	124.018,35	34.924,80	14.348,80	49.273,60	49.738,22	0,00	5.900,00	55.638,22	0,00	2.284,80	21.391,33
Castrocaro	79	121.171,73	32.459,52	10.546,87	43.006,39	39.649,24	383,34	5.700,00	45.732,58	0,00	2.123,52	34.556,28
Civitella	82	114.352,11	33.692,16	13.432,71	47.124,87	34.432,76	1.600,00	5.900,00	41.932,76	0,00	2.204,16	27.498,64
Dovadola	50	64.790,60	19.996,16	7.025,72	27.021,88	21.651,51	83,33	3.100,00	24.834,84	0,00	1.308,16	14.242,04
Forlì	1.641	2.133.408,05	668.912,64	804.486,57	1.473.399,21	430.154,16	67.709,34	102.700,00	600.563,50	0,00	43.760,64	103.205,98
Forlimpopoli	83	133.710,56	34.103,04	14.770,04	48.873,08	72.542,77	0,00	5.700,00	78.242,77	0,00	2.231,04	8.825,75
Galeata	68	94.957,70	25.474,56	3.037,67	28.512,23	-708,36	0,00	4.800,00	4.091,64	0,00	1.666,56	64.020,39
Meldola	119	145.096,78	48.894,72	14.944,08	63.838,80	50.666,08	8.313,40	6.850,00	65.829,48	0,00	3.198,72	18.627,22
Modigliana	21	27.349,07	8.628,48	3.753,67	12.382,15	13.137,92	0,00	1.250,00	14.387,92	0,00	564,48	1.143,48
Portico-San Benedetto	17	27.467,78	6.984,96	16.725,54	23.710,50	5.469,09	0,00	1.550,00	7.019,09	0,00	456,96	-2.804,85
Predappio	241	350.595,47	99.022,08	52.284,91	151.306,99	155.060,65	17.295,59	16.250,00	188.606,24	0,00	6.478,08	17.160,32
Premilcuore	41	50.947,54	16.846,08	2.388,19	19.234,27	14.551,99	3.169,84	2.400,00	20.121,83	0,00	1.102,08	12.693,52
Rocca San Casciano	41	50.527,48	17.085,76	5.480,12	22.565,88	11.947,46	137,69	2.600,00	14.685,15	0,00	1.117,76	14.394,21
Santa Sofia	50	62.438,23	20.544,00	16.506,32	37.050,32	12.571,29	8.461,91	2.750,00	23.783,20	0,00	1.344,00	2.948,71
Tredozio	29	45.529,04	11.915,52	14.899,95	26.815,47	6.508,89	43,20	2.450,00	9.002,09	0,00	779,52	10.491,00
Comprensorio forlivese	2.647	3.546.360,49	1.079.484,48	994.631,16	2.074.115,64	917.373,67	107.197,64	169.900,00	1.194.471,31	0,00	70.620,48	348.394,02
Totali generali	4.469	6.274.040,32	1.896.865,87	1.459.207,36	3.356.073,23	1.896.909,80	211.201,58	297.950,00	2.406.061,38	0,00	124.094,03	635.999,74

Situazione fondi intercomunali comprensoriali di solidarietà manutentiva al 31/12/2016: Fondo comprensorio cesenate € 366.819,50 (di cui il contributo di Cesena corrisponde a Euro 84.519,50)
Fondo comprensorio forlivese € 263.774,56 (di cui il contributo di Forlì corrisponde a Euro 150.674,56)

Allegato f) alla Relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2016	Mensilità di gestione 2015	% 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	72	876	1,65%	22.486,26	2.701,47	7.078,94	650,90	2.922,27	29.995,30
C	Borghi	39	468	0,88%	12.013,21	1.443,25	3.781,90	347,74	1.561,21	16.024,89
C	Cesena	903	10.646	20,07%	273.274,82	32.830,90	86.030,09	7.910,38	35.514,30	364.531,89
C	Cesenatico	204	2.448	4,61%	62.838,32	7.549,32	19.782,23	1.818,96	8.166,36	83.822,48
C	Gambettola	71	852	1,61%	21.870,20	2.627,46	6.884,99	633,07	2.842,21	29.173,51
C	Gatteo	32	228	0,43%	5.852,59	703,12	1.842,46	169,41	760,59	7.807,00
C	Longiano	80	960	1,81%	24.642,48	2.960,52	7.757,74	713,32	3.202,49	32.871,56
C	Mercato Saraceno	68	816	1,54%	20.946,11	2.516,44	6.594,08	606,32	2.722,12	27.940,83
C	Montiano	45	540	1,02%	13.861,39	1.665,29	4.363,73	401,24	1.801,40	18.490,25
C	Roncofreddo	34	408	0,77%	10.473,05	1.258,22	3.297,04	303,16	1.361,06	13.970,41
C	San Mauro Pascoli	66	792	1,49%	20.330,05	2.442,43	6.400,13	588,49	2.642,06	27.119,04
C	Sarsina	55	660	1,24%	16.941,70	2.035,36	5.333,45	490,40	2.201,71	22.599,20
C	Savignano	115	1.380	2,60%	35.423,56	4.255,74	11.151,75	1.025,39	4.603,58	47.252,87
C	Sogliano	36	432	0,81%	11.089,12	1.332,23	3.490,98	320,99	1.441,12	14.792,20
C	Verghereto	2	24	0,05%	616,06	74,01	193,94	17,83	80,06	821,79
	Comprensorio cesenate	1.822	21.530	40,58%	552.658,93	66.395,76	173.983,46	15.997,60	71.822,56	737.213,20
F	Bertinoro	85	1.020	1,92%	26.182,63	3.145,55	8.242,60	757,90	3.402,65	34.926,03
F	Castrocaro	79	948	1,79%	24.334,45	2.923,51	7.660,77	704,40	3.162,46	32.460,66
F	Civitella	82	984	1,85%	25.258,54	3.034,53	7.951,68	731,15	3.282,55	33.693,35
F	Dovadola	50	584	1,10%	14.990,84	1.800,98	4.719,29	433,93	1.948,18	19.996,87
F	Forlì	1.641	19.536	36,82%	501.474,45	60.246,52	157.869,99	14.515,99	65.170,72	668.936,23
F	Forlimpopoli	83	996	1,88%	25.566,57	3.071,54	8.048,65	740,07	3.322,59	34.104,24
F	Galeata	68	744	1,40%	19.097,92	2.294,40	6.012,25	552,82	2.481,93	25.475,46
F	Meldola	119	1.428	2,69%	36.655,69	4.403,77	11.539,64	1.061,06	4.763,71	48.896,44
F	Modigliana	21	252	0,47%	6.468,65	777,14	2.036,41	187,25	840,65	8.628,78
F	Portico-San Benedetto	17	204	0,38%	5.236,53	629,11	1.648,52	151,58	680,53	6.985,21
F	Predappio	241	2.892	5,45%	74.235,47	8.918,56	23.370,19	2.148,87	9.647,51	99.025,57
F	Premilcuore	41	492	0,93%	12.629,27	1.517,27	3.975,84	365,57	1.641,28	16.846,67
F	Rocca San Casciano	41	499	0,94%	12.808,96	1.538,85	4.032,41	370,78	1.664,63	17.086,36
F	Santa Sofia	50	600	1,13%	15.401,55	1.850,32	4.848,59	445,82	2.001,56	20.544,72
F	Tredozio	29	348	0,66%	8.932,90	1.073,19	2.812,18	258,58	1.160,90	11.915,94
	Comprensorio forlivese	2.647	31.527	59,42%	809.274,41	97.225,23	254.768,99	23.425,75	105.171,84	1.079.522,55
	Totali generali	4.469	53.057	100,00%	1.361.933,34	163.621,00	428.752,45	39.423,36	176.994,40	1.816.735,74

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2016: 34,24

BILANCIO D'ESERCIZIO 2016
STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2016	31/12/2015
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	1.709	3.418
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
Totale B.I	1.709	3.418
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	131.407	25.102
2) fabbricati	1.470.495	1.113.215
3) impianti e macchinari	119.802	144.618
4) attrezzature industriali e commerciali	1.714	2.666
5) mobili e arredi	3.726	4.808
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	5.637	7.927
7) automezzi	277	0
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale B.II	1.733.058	1.298.336
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:	7.050	9.503
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	7.050	9.503
3) altri titoli	7.862.371	6.894.598

4) <i>strumenti finanziari derivati attivi</i>		
Totale B.III	7.871.674	6.906.354
Totale immobilizzazioni (B)	9.606.441	8.208.108
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>	5.997.138	5.779.774
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>	140.411	96.119
5-ter) <i>imposte anticipate</i>		
6) <i>per Gestione Speciale</i>	34.501	34.501
7) <i>verso altri</i>	4.505.623	3.493.896
8) <i>immobilizzazioni destinate alla vendita</i>	0	279.982
Totale C.II	10.677.673	9.684.272
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>	1.855.208	4.325.725
1-b) <i>fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia</i>	4.888.052	5.721.515
2) <i>assegni</i>		
3) <i>denaro e valori in cassa</i>	4.412	3.000
Totale C.IV	6.747.672	10.050.240
Totale attivo circolante (C)	17.425.345	19.734.512
D) Ratei e risconti attivi	204.050	81.412
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	27.235.836	28.024.032

PASSIVO	31/12/2016	31/12/2015
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	120.086	118.926
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Altre riserve	618.741	644.634
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	45.171	23.212
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto (A)	8.624.698	8.627.472
B) Fondi per rischi ed oneri:		
1) <i>fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili</i>	4.283	2.150
2) <i>fondi per imposte, anche differite</i>	0	5.025
3) <i>strumenti finanziari derivati passivi</i>		
4) <i>altri fondi</i>	362.846	379.326
Totale fondi per rischi ed oneri (B)	367.129	386.501
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.473.132	1.468.745
D) Debiti:		
1) <i>prestiti obbligazionari</i>		
2) <i>obbligazioni convertibili</i>		
3) <i>debiti verso soci per finanziamenti</i>		
4) <i>debiti verso banche e posta</i>		
5) <i>mutui e debiti verso altri finanziatori</i>		
6) <i>acconti</i>	26.030	26.035
7) <i>debiti verso fornitori</i>	1.776.865	1.935.113
8) <i>debiti rappresentati da titoli di credito</i>		
9) <i>debiti verso imprese controllate</i>		
10) <i>debiti verso imprese collegate</i>		
11) <i>debiti verso imprese controllanti</i>		
11-bis) <i>debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>		
12) <i>debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici</i>	1.105.627	1.587.713
13) <i>debiti tributari</i>	1.176	267.963
14) <i>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>	54.889	117.117
15) <i>altri debiti</i>	13.703.320	13.595.258
Totale debiti (D)	16.667.907	17.529.199
E) Ratei e risconti passivi	102.970	12.115
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	27.235.836	28.024.032

BILANCIO D'ESERCIZIO 2016
CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.
(importi in Euro)

	2016	2015
	Euro	Euro
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	6.398.047	6.522.943
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:	272.569	401.727
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	265.682	397.492
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	6.887	4.235
Totale valore della produzione.	6.670.616	6.924.670
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	2.927.847	3.536.956
8) per godimento di beni di terzi;	8.190	28.777
9) per il personale:	1.889.368	1.902.621
<i>a) salari e stipendi;</i>	1.409.196	1.418.524
<i>b) oneri sociali;</i>	362.160	370.322
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	116.663	112.209
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	0	0
<i>e) altri costi;</i>	1.349	1.566
10) ammortamenti e svalutazioni:	357.425	307.422
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	9.488	4.907
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	100.937	102.515
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	247.000	200.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	5.585	12.703
14) oneri diversi di gestione.	1.575.746	1.307.250
Totale costi della produzione.	6.764.161	7.095.729
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(93.545)	(171.059)
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni:	0	0
<i>a) in imprese controllate</i>	0	0

<i>b) in imprese collegate</i>	0	0
<i>c) in altre partecipazioni</i>	0	0
16) altri proventi finanziari:	305.284	305.046
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	244	389
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	187.872	172.106
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	117.168	132.551
17) interessi e altri oneri finanziari:	53.726	40.643
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	53.726	40.643
<i>d) interessi su mutui</i>	0	0
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	251.558	264.403
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie:		
18) rivalutazioni:	990	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	990	0
<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	247
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	247
<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).	990	(247)
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D);	159.003	93.097
20) imposte sul reddito dell'esercizio;	113.832	69.885
<i>a) imposte correnti</i>	113.832	69.885
<i>b) imposte differite</i>	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	45.171	23.212

RENDICONTO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO 2016
Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2016	31/12/2015
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	45	23
<i>Rettifiche per elementi non monetari senza contropartita nel C.C.N.</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	111	108
Accantonamenti ai fondi netti	(19)	(291)
Accantonamento al TFR netto	4	(25)
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	96	(208)
Flusso finanziario prima delle variazioni del C.C.N.	141	(185)
<i>Variazioni del Capitale Circolante Netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(217)	391
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	(482)	(1.812)
Decremento/(incremento) degli altri crediti	(776)	(436)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(123)	8
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(158)	498
Incremento/(decremento) degli altri debiti	(221)	553
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	91	(1)
<i>Totale variazioni Capitale Circolante Netto</i>	(1.886)	(799)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(1.745)	(984)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(536)	(15)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(8)	(8)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(965)	(76)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.509)	(99)
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	(1)
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
Incremento (decremento) di riserve in c/capitale	(48)	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(48)	(1)
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(3.302)	(1.084)
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2016	10.050	11.134
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2016	6.748	10.050

NOTA INTEGRATIVA **al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016**

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, in quanto compatibili con la natura giuridica dell'Ente, nonché al vigente Regolamento di amministrazione e contabilità, 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 e L.R. 34/96 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 (ad esempio servizi di amministrazione condominiale).

Il contenuto delle attività e la loro modalità di attuazione sono in gran parte definite dall'art.41 della 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 2016 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 dell'esercizio precedente, salvi eventuali adeguamenti ai principi contabili OIC come modificati nel dicembre 2016; eventuali osservazioni su questo aspetto e su eventuali riclassificazioni vengono illustrate adeguatamente in sede di analisi delle singole voci.

Nel corso del 2016, come dettagliato nella relazione sulla gestione, la gestione degli alloggi per conto di 29 Comuni è avvenuta in regime concessorio, e per uno solo in regime convenzionale; non si rilevano pertanto differenze rispetto agli ultimi esercizi, che dal 2009 presentano il medesimo rapporto.

Questa situazione (per l'ultimo anno, in quanto anche con il Comune di Cesena vige dal 1° gennaio 2017 un regime di concessione) obbliga l'Ente ad adottare per queste gestioni diversi criteri di contabilizzazione delle singole entrate e spese relative alle gestioni, come verrà più compiutamente illustrato nell'analisi delle singole voci interessate: in particolare, la presenza di un regime giuridico concessorio fa traslare in capo al concessionario la titolarità dei canoni degli immobili gestiti, che contabilmente tornano ad essere ricavi come se fossero relativi ad alloggi in proprietà, e parimenti tornano ad incidere sul conto economico i correlativi costi di gestione.

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 deve segnalare 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 nel mese di marzo 2016 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.

Criteri 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.

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, che è sempre stato allegato al bilancio ma dal 2015, in virtù della nuova previsione codicistica, è presentato come documento di bilancio a sé stante, 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, opportunamente adattato, anche tenendo conto delle osservazioni di Federcasa, alle peculiarità dell'attività svolta dall'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 la 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.

In attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 70 del 29.09.2015, il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato, per il terzo anno consecutivo, a revisione contabile da Demetra Società di Revisione S.r.l.. L'incarico conferito ha durata annuale, ma è prorogabile di anno in anno per un ulteriore anno.

Criteri di valutazione e principi di redazione del bilancio

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2016 sono conformi a quelli stabiliti dal nuovo testo dell'art. 2426 c.c. ed in linea generale omogenei con quelli applicati nel precedente esercizio, ad eccezione delle circostanze, esaminate caso per caso, in cui eventuali variazioni sono state determinate dalle modifiche all'art. 2426.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2016, 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 nel 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 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 il Principio Contabile n. 16; 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 nuovi OIC 15 e 19, in quanto si tratta di crediti e debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi o sorti prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina.

In ogni caso, si deve fare notare che ACER sistematicamente dal diversi anni presenta ricavi delle vendite e delle prestazioni inferiori a 8.800.000,00 Euro e numero medio dei dipendenti occupati inferiori a 50 unità, e pertanto ricorrerebbero i presupposti normativi per la redazione del bilancio in forma abbreviata a norma dell'art. 2435-bis c.c..

Anche se ACER non ha mai esercitato la facoltà di redazione in forma abbreviata, per motivi di trasparenza della gestione e di ricchezza informativa dei documenti di bilancio, non si ravviserebbero comunque a norma dei citati principi contabili OIC i presupposti dimensionali per giustificare l'applicazione del metodo 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 determinabili a priori con ragionevole certezza.

Si è proceduto a svalutare il valore dei titoli immobilizzati qualora, alla data di chiusura del periodo, il valore degli stessi risultasse 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, non sono più in bilancio 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.

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 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 state ricollocate nelle voci di conto economico ritenute appropriate in base alla tipologia della transazione, secondo le indicazioni della versione di dicembre 2016 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.

Come previsto inoltre dall'OIC 12, in sede di prima applicazione a fini comparativi sono stati riclassificati nella parte ordinaria i proventi e gli oneri straordinari esposti nello schema di bilancio relativo all'esercizio 2015.

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 espese, 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 2016, sono iscritte per un valore netto pari a euro 1.709, hanno registrato un decremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2015 pari al medesimo importo.

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 2016 (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 state 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 31.12.2015			Variazioni 2016			Valore al 31.12.2016		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2016	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)	601	598	3	8		9	609	607	2
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0				0		0
Altre immobilizzazioni immateriali									
Totale	601	598	3	8	0	9	609	607	2

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 2016 (l'eventuale differenza rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio è causata dagli arrotondamenti).

VOCE	Valore al 31.12.2015			Variazioni 2016				Valore al 31.12.2016		
	Valore lordo	F.do ammtto	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Ammtto 2016	Altre variaz. f.do ammtto	Valore lordo	F.do ammtto	Valore netto
Terreni	25	0	25	106				131	0	131
Fabbricati	3.445	2.332	1.113	422		65		3.867	2.397	1.470
Macchine ordinarie per ufficio	6	6	0		0	0	0	6	6	0
Attrezzature industr.e comm	93	90	3	0	0	2	0	93	92	1
Mobili e arredi	309	304	5	0	0	1		309	305	4
Attrezzat.elettron.d'ufficio	449	441	8	1	0	2	0	450	443	7
Mezzi di locomozione	62	62	0	0	0	0		62	62	0
Impianti fotovoltaici	270	126	144	0		24		270	150	120
Impianti di allarme	46	46	0			0		46	46	0
Totale	4.705	3.407	1.298	529	0	94	0	5.234	3.501	1.733

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, va ricordato 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.

L’incremento significativo della voce “Fabbricati” si riferisce all’operazione di acquisto tramite notaio, nel corso del novembre 2016, di un immobile di edilizia agevolata per 11 alloggi (più 1 in corso di completamento) vincolare alla locazione permanente a canone calmierato, sito in Via Togliatti a Modigliana. L’acquisto, effettuato direttamente dall’impresa costruttrice CMCF di Faenza, è avvenuto a un costo per ACER eccezionalmente contenuto (531 mila Euro, compresi i costi notarili e il valore del terreno, che nel rispetto dei principi contabili è poi stato scorporato nella percentuale forfettaria del 20%, consentito dalla normativa fiscale), in quanto l’impresa stessa ha usufruito, in relazione all’operazione di costruzione, del contributo regionale di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 1711 del 15/11/2010 per l’attuazione di un programma di edilizia residenziale sociale.

Le immobilizzazioni in corso e acconti, esposte in bilancio a valore zero, ammonterebbero complessivamente ad Euro 34 milioni 13 mila, risultando decrementate per Euro 2 milioni 449 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.

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.

Si è fatto eccezione a questo criterio solo per l’ammortamento del nuovo fabbricato in località Modigliana di cui si è appena detto, in quanto il bene, di importo rilevante, è stato acquistato e messo a reddito nel mese di novembre; si è ritenuto che la quota d’ammortamento al 50% si discostasse in modo troppo significativo dalla quota più esatta calcolata per mesi a partire dal mese in cui il cespite si è reso disponibile, e pertanto, in

base al punto 61 dell'OIC 16 nella nuova versione di dicembre 2016, si è scelto di utilizzare questo secondo valore.

Essendo comunque tale quota inferiore a quella deducibile, questa scelta non ha portato alla necessità di riprese fiscali in sede di calcolo delle imposte sui redditi.

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.

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 31/12/2015.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:

- nella Società per l'affitto – S.Cons.a r.l.: 500 Euro;
- 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.: 1.000 Euro (quota acquisita tramite versamento in data 14/07/2014).

Le suddette partecipazioni sono tutte 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 nella 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 certificato di capitalizzazione n. 123/000021253 - Tariffa U59007, sottoscritta presso UNIPOL e in scadenza nel prossimo mese di dicembre, per l'importo di Euro 3.380.917 (comprensivo di interessi maturati con certezza da liquidare per Euro 380.917 che, in base alla disciplina del piano di capitalizzazione, vengono acquisiti a capitale);
- n. 1 polizza assicurativa a gestione separata Fideuram Vita Garanzia e Valore Flex 513745.95.806, sottoscritta in data 01/08/2014, per l'importo di Euro 2.000.000 (in questo caso, invece, gli interessi maturati con certezza, in base alla disciplina del contratto di polizza, non vengono acquisiti a capitale ma liquidati);
- 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. Visti i buoni rendimenti fatti rilevare dal fondo, 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;
- 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 3.687 Euro di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2016, 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;
- n. 1 certificato di capitalizzazione n. 123/000032262 - Tariffa U50005, sottoscritta presso UNIPOL 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 22.198 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2016, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale;
- 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 17.820 Euro di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2016, 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.

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 7.050, 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 31.12.2015	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2016
<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>	9.503	0	2.453	7.050
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	9.503	0	2.453	7.050
<i>Altri titoli</i>	6.894.598	2.480.073	1.512.300	7.862.371
Totale	6.906.354	2.480.073	1.514.753	7.871.674

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero (come al 31 dicembre 2015).

Gli importi classificati in questa voce, infatti, sono sempre stati relativi 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 alcuni 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 10.677.673, hanno registrato un aumento complessivo di circa 993 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

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

Voce	Crediti al 31/12/2015	Crediti al 31/12/2016	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variatz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	5.779.774	5.997.138	5.997.138	0	217.364
per canoni e servizi	6.320.906	6.823.812	6.823.812	0	502.906
recuperi spese gestione stabili	1.279.385	959.301	959.301	0	-320.084
altri crediti	881.647	1.107.019	1.107.019	0	225.372
f.do svalutazione crediti	-2.661.108	-2.851.938	-2.851.938	0	-190.830
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>	3.590.015	4.646.034	2.839.467	1.806.567	1.056.019
verso Stato ed altri enti	3.050.358	4.141.396	2.334.829	1.806.567	1.091.038
verso l'Erario (crediti tributari)	96.119	140.411	140.411	0	44.292
verso condomini	250.798	206.116	206.116	0	-44.682
verso edifici gestione ACER	149.474	151.369	151.369	0	1.895
verso fornitori	43.266	6.913	6.913	0	-36.353
verso inquilini c/bollette emesse	0	-171	-171	0	-171
verso imprese	0	0	0	0	0
<i>Immobilizz.destinate alla vendita</i>	279.982	0	0	0	-279.982
Totale	9.684.272	10.677.673	8.871.106	1.806.567	993.401

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, ha fatto 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 si è mantenuta quindi anche nel presente bilancio: 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 incrementato in misura non trascurabile rispetto al bilancio precedente.

A commento invece della variazione della voce "Immobilizzazioni destinate alla vendita" si fa presente che il passaggio a zero del saldo al 31 dicembre 2016 è determinato dalla stipula in corso d'anno dell'atto di cessione al Comune di Cesena del complesso edilizio denominato "La Fiorita", sito in Via Parini 23, operazione su cui ci si soffermerà in sede di commento della voce A.5) di conto economico.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31.12.2016, come in chiusura del precedente esercizio, l'investimento in strumenti del mercato finanziario non qualificabili come immobilizzazioni è pari a zero.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31.12.2016 di Euro 6.747.672, rilevando una diminuzione di Euro 3.302.568 rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

In sede di commento si deve considerare che questa diminuzione della disponibilità effettiva sui conti correnti bancari intestati all'Azienda (principalmente quelli operativi presso Istituti di Credito, mentre quelli vincolati presso la Banca d'Italia non hanno avuto variazioni molto significative) nella presente voce è correlata principalmente a due fattori rilevanti:

- l'incremento delle immobilizzazioni finanziarie, per effetto dei nuovi investimenti effettuati nel corso dell'anno evidenziati in sede di commento alla voce B.III);
- l'incremento della quota di interventi realizzati con risorse pubbliche ma anticipate da ACER perché non nella disponibilità dell'Azienda, desumibile anche dal valore decisamente elevato della riga 170101 del prospetto di raccordo dei finanziamenti, che risulta in valore assoluto superiore al valore 2015 per oltre un milione di Euro.

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 n. 14 che la rappresentazione di tali fondi (disponibili per l'ACER solo per specifici scopi, l'Azienda infatti 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; inoltre, sempre dal 2005 si è ritenuto per coerenza di rappresentare nella medesima voce 1-b) anche i finanziamenti ex L. 560/93 di competenza comunale, fino ad allora rappresentati negli stessi conti d'ordine, indipendentemente dal fatto che il loro utilizzo sia stato autorizzato o meno.

Il prospetto seguente riporta il confronto fra i dati contabili del 2015 e del 2016.

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
Depositi bancari e postali	4.325.725	1.855.208	-2.470.517
Depositi c/o tesoriere	4.120.956	1.610.550	-2.510.406
Banche cc/cc	109.426	156.279	46.853
Poste cc/cc	95.343	88.379	-6.964
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	5.721.515	4.888.052	-833.463
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	4.412	1.412
Totale	10.050.240	6.747.672	-3.302.568

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 204.050 e risultano aumentati di oltre 122 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2015.

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2016 sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
Ratei attivi	36.902	-	-36.902
Interessi attivi su titoli	36.902	-	-36.902
Altri	-	-	0
Risconti attivi	44.510	204.050	159.540
Polizze assicurative	11.901	12.097	196
Imposta di registro	29.150	183.397	154.247
Altri (abbonamenti, servizi e somministrazioni)	3.459	8.556	5.097
Totale	81.412	204.050	122.638

Rispetto al dato al 31 dicembre 2015 si notano:

- l'assenza di ratei attivi, che invece nel 2015 presentavano un importo significativo, relativo agli interessi attivi su un deposito vincolato a 18 mesi a rendimento predefinito scaduto poi a gennaio 2016;
- la conferma di un significativo importo per polizze assicurative, essendosi conclusi ad inizio 2015 due importanti contratti, fra cui anche la copertura globale fabbricati, con pagamento di premio corrispondente a 12 mesi ma decorrenza infrannuale;
- la variazione nel valore dell'imposta di registro, che deriva dal 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 verrà 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 2016 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2016
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	478.049	1.161			479.210
Altre riserve	644.635	22.052	47.947		618.740
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	23.212		23.212	45.171	45.171
Totale	8.627.473	23.213	71.159	45.171	8.624.698

Come consueto, eventuali minime discrepanze rispetto al prospetto di bilancio sono dovute alla necessità nella presente 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 2015.

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2015
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	476.533	1.516			478.049
Altre riserve	615.830	28.805			644.635
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	30.321		30.321	23.212	23.212
Totale	8.604.261	30.321	30.321	23.212	8.627.473

In relazione in particolare alla voce "Utili portati a nuovo", si deve fornire in questa sede adeguata informativa sulla movimentazione della voce subita nel corso del 2016, a norma dell'OIC 29, paragrafi 44-58.

Questo passaggio del principio contabile, nell'ultimo documento di dicembre 2016, tratta della rilevazione in bilancio di errori contabili commessi in esercizi precedenti, affermando che, in caso di impropria o mancata applicazione di un principio contabile per errori matematici o negligenze, che determini un errore rilevante, cioè tale da influenzare le decisioni degli utilizzatori del bilancio, la correzione di tali errori deve essere

rilevata nel bilancio in cui si individua l'errore, contabilizzandola sul saldo d'apertura del patrimonio netto negli utili portati a nuovo, salvo che non vi siano altre componenti di patrimonio netto più appropriate.

Nel corso delle operazioni di chiusura del bilancio 2016 sono stati rilevati due errori contabili commessi in esercizi precedenti, ciascuno di importo che si è ritenuto rilevante ai fini della lettura del bilancio:

- da un conto di debito per finanziamento pubblico, voce D.12 dello stato patrimoniale, per rientri del 1990 ai sensi della L. 513/1977 relativo ad un intervento in Forlì, Piazza Gialli del Calvario, con una prima nota errata del 1999 erano state portate a patrimonio netto senza motivo 100.000.000 di lire, pari a 51.645,69 Euro.

Il conto di debito risultava così di segno opposto agli altri debiti, come se si fosse di fronte a un credito per finanziamento non esistente, e si è ritenuto di correggere tale errore imputandolo a patrimonio netto sul saldo al 01/01/2016 come previsto dal nuovo OIC;

- negli anni dal 2008 al 2015 non sono state portate a spese le quote capitale delle cessioni rateali di alloggi pubblici incassate nei rispettivi anni, per complessivi 68.166,84 Euro.

Nella prassi contabile di trattazione delle cessioni di immobili di proprietà, infatti, veniva rilevata una componente straordinaria attiva per la plusvalenza al momento del trasferimento della proprietà, ma, essendoci vincoli nelle leggi di cessione su tali immobili a usare gli incassi per finalità di edilizia residenziale pubblica, veniva iscritto un corrispondente costo in B.14 per portare le relative risorse come debito verso la Gestione Speciale per finanziamenti pubblici, alla voce D.12; nel caso, peraltro raro, di vendite rateali, tale rilevazione in B14 avveniva anno per anno relativamente alla rispettiva rata annuale.

Dal 2008 tali rilevazioni annuali erano mancate, quale effetto indotto dall'abolizione della rendicontazione della Gestione Speciale da parte della Regione Emilia Romagna, ma in effetti si sarebbero dovute effettuare ugualmente.

Di conseguenza si sono determinati maggiori utili per l'importo indicato, e si è ritenuto di correggere anche tale errore contabile imputandolo a patrimonio netto sul saldo al 01/01/2016 come previsto dal nuovo OIC.

Per effetto di tali imputazioni, la voce Utili portati a nuovo passa dal valore di 1.061.880 Euro indicata nei precedenti bilanci di esercizio al nuovo valore di 942.067 Euro.

Come indicato dal principio contabile, oltre a correggere gli errori sui dati relativi al bilancio al 31 dicembre 2016, nell'esposizione dello stato patrimoniale relativo agli anni precedenti sono stati corretti gli errori indicati ai soli fini comparativi.

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 31.12.2015 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 31.12.2015 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, 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 31/12/2016	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	120.086	P	120.086			
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	618.741	U	618.741			851.751
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	P/D/E	942.067		119.813	
<i>Totale</i>	8.579.527		4.167.232	0	119.813	851.751
Quota non distribuibile			3.225.165			
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 2014, 2015 e 2016.

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 2016:

- 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 285 mila
- Riserva per interventi di risparmio energetico patrimonio ACER	Euro 12 mila
- Riserva per interventi per realizzazione di servizi di prossimità	Euro 40 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.

In particolare, si ritiene opportuno in sede di commento soffermarsi sull'utilizzo effettuato nel corso del 2016 di una delle riserve di utile costituite dalla Conferenza degli Enti.

Si è rilevato infatti in corso d'anno il parziale utilizzo della riserva per il recupero e risanamento di alloggi da riassegnare nel territorio provinciale, costituita dalla Conferenza degli Enti a destinazione di utili d'esercizio con delibera 16/2005 (utilizzo per interventi nel Comune di Forlì per Euro 47.947).

Gli utilizzi anno per anno di tali riserve, compiutamente commentati nei rispettivi bilanci, sono sempre relativi a quote di utili pregressi destinati ad interventi di manutenzione, recupero o nuova costruzione sul patrimonio proprio o comunale, come previsto appunto dall'articolo 21, comma 1, lett. c) del vigente Statuto.

Tutte le risorse sono state ovviamente utilizzate secondo le rispettivi destinazioni stabilite dalla Conferenza degli Enti.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 367 mila, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2016
Fondo trattamento di quiescenza	2.150	2.133	0	4.283
Fondo imposte differite	5.025		5.025	0
Altri fondi (manutenzione)	379.326	5.586	22.066	362.846
F.di manutenzione stabili	366.624	0	22.066	344.558
F.do acc.to q.cond.li	0	0	0	0
F.do proettaz.e innovaz.	12.702	5.586	0	18.288
Totale	386.501	7.719	27.091	367.129

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2015, si possono formulare le seguenti osservazioni:

- il saldo del fondo trattamento fine mandato degli amministratori ha subito un incremento inferiore al consueto per effetto della liquidazione del fondo preesistente al Presidente uscente, che ha presentato le dimissioni nel corso del mese di maggio 2016.

Si è mantenuta la classificazione tra i fondi per trattamento di quiescenza, in quanto il Principio Contabile OIC n. 19 prevede che siano collocati in B1) i fondi di indennità per cessazione di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa;

- il fondo imposte differite, costituito nel 2012 alla luce della scelta di rateizzare in cinque anni l'IRES su una plusvalenza da cessione di immobile, è diminuito per l'importo corrispondente alla quarta quota di rateizzazione relativa all'anno 2016, pari al 25% del fondo, e risulta pertanto pari a zero;
- i fondi manutenzione hanno rilevato un ulteriore utilizzo 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, la movimentazione in utilizzo conferma la natura di fondo di queste risorse.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2016 ad Euro 1.473.132, registrando un leggero aumento rispetto al precedente esercizio di circa 4 mila Euro.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati al TFR complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2016 ed a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 112.333 (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 99.008 a seguito di erogazione di anticipazioni e di tre liquidazioni per cessazione dal servizio, e per i restanti Euro 8.938 per contributo a carico del TRF a fondi di previdenza integrativa.

Saldo al 31/12/2015	1.468.745
Accantonamento 2016 al netto imposta sostitutiva	112.333
Utilizzo 2016 per anticipi, liquidazioni e previdenza integrativa	107.946
Saldo al 31/12/2016	1.473.132

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2016 ammontano complessivamente ad Euro 16.667.907.

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni	Variazione 2015-2016
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	26.035	26.030	0	0	-5
Debiti verso fornitori	1.935.113	1.776.865	0	0	-158.248
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	38.049.519	35.118.198	0	0	-2.931.321
- Interventi in corso con finanziamento	-36.461.806	-34.012.570	0		2.449.236
Debiti tributari	267.963	1.176	0	0	-266.787
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	117.117	54.889	0	0	-62.228
Altri debiti	13.595.258	13.703.320	0	0	108.062
Totale	17.529.199	16.667.907	0	0	-861.292

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni.

I mutui espongono un saldo pari a zero, come nell'esercizio precedente; è infatti terminato nel corso del 2015 il pagamento delle rate di ammortamento dei mutui storicamente accesi presso la Cassa Depositi e Prestiti, mentre non sono stati attivati 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 per la quasi totalità non sono state effettuate nel corso dell'anno, e questo spiega l'invarianza del valore rispetto al 2015.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 1.776.865 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione, precisamente per Euro 158.248.

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 2.614.809;
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 11.144.864;
- rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 21.358.525.

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 1.176

Essi sono così composti:

- Erario per imposta sostitutiva TFR	Euro	1.174
- Ritenute IRPEF dipendenti	Euro	2
- Ritenute d'acconto lavoratori autonomi	Euro	0
- Ritenute d'acconto collaboratori a progetto	Euro	0
- Erario c/iva da versare	Euro	0

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2016 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- Inps	Euro	0
- Inpdap-Enpded-Cpdel	Euro	49.428
- Inail	Euro	0
- Enti previdenza integrativa	Euro	5.466
- Altri enti	Euro	- 5

Gli altri debiti sono pari ad Euro 13.723.320, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano un aumento di 128 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2015.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	19.218	10.808	-8.410
Depositi cauzionali	1.371.558	1.374.493	2.935
Enti diversi	710.478	765.137	54.659
Debiti v/ personale dipendente	198.079	208.148	10.069
Altri	11.295.791	11.364.600	68.809
Totale	13.595.258	13.723.320	128.062

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.

La variazione è imputabile sia al differente stanziamento dei premi rispetto all'anno precedente, sia agli effetti della rilevazione in contabilità delle ferie 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.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31 dicembre 2016 ammontano complessivamente ad Euro 102.970 e risultano incrementati per quasi 91 mila Euro rispetto al dato al 31 dicembre 2015.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
Ratei passivi	0	0	0
Risconti passivi	12.115	102.970	90.855
Totale	12.115	102.970	90.855

I risconti passivi al 31.12.2016 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 i restanti 91 mila Euro, da un consistente risconto pluriennale necessario 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.

CONTI D'ORDINE

A norma del nuovo testo dell'art. 2424 c.c., non sono più esposti in calce allo stato patrimoniale i conti d'ordine, che peraltro già al 31 dicembre 2015 risultavano pari a zero.

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

Esame delle voci del conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2016 ammonta ad Euro 6 milioni 671 mila e registra un diminuzione di 254 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):

Come già illustrato trattando le rimanenze, l'utilizzo di questa voce negli anni precedenti 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 Violenza.

Il saldo pari a zero degli ultimi due 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 né 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 273 mila, registrando una diminuzione di 129 mila euro rispetto al precedente esercizio.

Tale significativa variazione in diminuzione deriva principalmente dalla consistente diminuzione (-108 mila Euro) dell'utilizzo del fondo di solidarietà manutentiva intercomunale da parte di Comuni in concessione.

Si nota in sede di commento anche la rilevazione *una tantum* nel 2015 di una plusvalenza ordinaria, di importo mediamente significativo (circa 51 mila Euro) per la stipula dell'atto di cessione al Comune di Cesena del complesso edilizio denominato "La Fiorita", sito in Via Parini 23.

Come avvenuto anche in passato, si è ritenuto, in sede di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile, di proporre la costituzione di una riserva di utile a favore del Comune per la parte di tale plusvalenza riferibile al plusvalore riconosciuto ad ACER dalla perizia voluta dal Comune stesso, quale indennizzo per l'immobile esistente ai sensi dell'art. 936 c.c., rispetto al valore contabile al momento della stima.

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

Descrizione	2015	2016	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	375.083	265.682	-109.401
Plusvalenze da immobili destinati alla vendita	0	0	0
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	6.314	2.420	-3.894
Altri rimborsi e proventi diversi	368.769	263.262	-105.507
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0	0
<i>Contributi in c/esercizio</i>	4.235	6.887	2.652
<i>Proventi da prescrizione debiti</i>	22.409	0	-22.409
Totale altri ricavi e proventi	401.727	272.569	-129.158

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2016 ammontano ad Euro 6.764.161 e registrano una diminuzione di circa 332 mila 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 2016 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 2 milioni 928 mila Euro, registrando una diminuzione di circa 609 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	2015	2016	Variazione
<i>Spese generali</i>	559.512	517.866	-41.646
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	75.414	88.907	13.493
Spese per comunicazione istituzionale	5.131	27	-5.104
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	112.981	106.853	-6.128
Spese postali e telefoniche	47.623	39.032	-8.591
Cancelleria e stampati	6.614	3.577	-3.037
Gestione mezzi di trasporto	11.748	12.898	1.150
Manutenzione macchine d'ufficio	27.405	6.938	-20.467
Gestione sistema informativo	41.858	25.185	-16.673
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	3.043	1.432	-1.611
Costi per servizi esterni	163.416	152.741	-10.675
Altro	64.279	80.276	15.997
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	2.882.306	2.362.688	-519.618
Spese di amministrazione	362.232	355.422	-6.810
Spese di manutenzione	2.520.074	2.007.266	-512.808
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	95.138	47.293	-47.845
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	95.138	47.293	-47.845
Spese per interventi destinati alla vendita	0	0	0
Totale costi per servizi	3.536.956	2.927.847	-609.109

Come si può notare, la variazione dei costi per servizi nel 2016 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- un calo complessivo delle spese generali e di funzionamento, già dettagliate nel prospetto;
- una sostanziale stabilità delle spese di amministrazione degli edifici;
- una significativa riduzione delle spese di manutenzione imputate a conto economico, principalmente relative ad immobili di terzi gestiti in concessione, e quindi sostanzialmente non influenti sul risultato

economico dell'Azienda, in quanto hanno contribuito alla variazione dei risultati di gestione comunali, iscritti alla voce B.14).

Tale riduzione delle spese di manutenzione peraltro ha riguardato principalmente il Comune di Forlì ed è stato concordato con il Comune stesso quale obiettivo gestionale per il solo anno 2016, al fine di produrre un importante avanzo di gestione per la copertura di spese diverse e coprendo le attività ordinarie con fonti di finanziamento diverse non transitanti a conto economico;

- una ulteriore riduzione delle spese per l'attività costruttiva, a fronte delle considerazioni svolte sulla contrazione dell'attività stessa in sede di relazione sulla gestione.

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 2016 per un importo complessivo di competenza di Euro 72.007, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	47.600
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	20.440
Accantonamento f.do cessazione rapporto amministratori (art.10 Statuto)	Euro	3.967

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 sono oggetto, nelle scadenze e con le modalità previste dalla normativa, di specifica comunicazione all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni.

Relativamente al 2016 il saldo del conto indicato risulta pari a zero, e pertanto, in base alle nuove modalità previste dalla delibera n. 4/16/CONS dell'Autorità, non si darà luogo alla comunicazione.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Come ampiamente 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 prevede la stipula di contratti di locazione passivi di alloggi.

Coerentemente con quanto previsto dai principi contabili, sono quindi stati iscritti in questa voce i relativi canoni passivi di locazione, anche se per un importo ormai estremamente contenuto.

E' inoltre presente 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.

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):

	2015	2016	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.418.524</i>	<i>1.409.196</i>	<i>-9.328</i>
Retribuzioni	1.112.499	1.099.417	-13.082
Altre voci fisse retributive	143.483	147.197	3.714
Lavoro straordinario	18.124	17.060	-1.064
Indennità di trasferta	1.464	1.179	-285
Retribuzione di risultato	142.954	144.343	1.389
<i>Oneri sociali</i>	<i>370.322</i>	<i>362.160</i>	<i>-8.162</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>112.209</i>	<i>116.663</i>	<i>4.454</i>
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Altri costi del personale</i>	<i>1.566</i>	<i>1.349</i>	<i>-217</i>
<i>Totale</i>	<i>1.902.621</i>	<i>1.889.368</i>	<i>-13.253</i>

L'ammontare dei premi di produttività del 2016, sebbene alla data della stesura della presente relazione non fosse stato ancora interamente messo in pagamento, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2016, come prescritto dal principio della competenza, in base a:

- la stima effettuata dalla Direzione Tecnica 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;
- le risorse economiche rese disponibili dall'accordo sulle risorse da destinare a premio di risultato nei contratti collettivi decentrati integrativi vigenti per l'anno 2016, ivi compreso il premio di risultato per la dirigenza.

Non si è dovuto procedere invece a nessuno stanziamento per competenza relativo ad arretrati per adeguamento delle retribuzioni dei dipendenti, in quanto l'ultimo accordo economico sottoscritto per il rinnovo del CCNL è ancora quello in data 27/03/2014 che definisce le retribuzioni tabellari a decorrere da dicembre 2015, e le trattative per l'ulteriore rinnovo della parte economica sono ancora in fase iniziale.

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, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2016 era superiore al valore di quelle al 31 dicembre 2015 per circa 2 mila 700 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 2016 (comprensiva del personale a tempo determinato, che peraltro nel corso dell'ultimo anno era pari a zero), ripartito per categoria e determinato sulla base della media giornaliera.

La distribuzione della dinamica del personale nel corso dell'anno è stata tale per cui la media puntuale giornaliera dell'anno (36,38, approssimato in tabella a 36) risulta comunque inferiore alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio ed al 31 dicembre (35,5 unità).

Qualifica	In servizio al 01/01/2016	In servizio al 31/12/2016	N. medio dipendenti 2016 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	2	2	2
<i>Impiegati</i>	33	30	32
<i>Operai</i>	0	0	0
Totale	37	34	36

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

B.10) Ammortamenti e svalutazioni

Le percentuali e la composizione delle quote di ammortamento dell'esercizio, per le varie voci riferite alle immobilizzazioni materiali ed immateriali, 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 9.488, 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 100.937, si riferiscono in parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o ad uso diretto per Euro 67.670 e ad impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto ed altri beni mobili ammortizzabili per Euro 33.267.

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 247 mila, a fronte di presunta inesigibilità dei crediti (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, e deriva anche dall'aumento in valore assoluto dei ricavi da canoni, e quindi della 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 particolarmente prudentiale, 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 necessità di un eventuale 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 2016 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 2016 la presente voce presenta un importo pari a zero.

B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un accantonamento per un importo di Euro 5.585, dovuto all'accantonamento 2016 al fondo progettazione e innovazione di cui all'articolo 113 del D. Lgs. 50/2016 (già articolo 93 del D. Lgs. 163/2006).

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2016 di Euro 1.575.746, risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro):

	2015	2016	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz.ex L.560/93</i>	0	2.481	2.481
<i>Eliminazione crediti dell'attivo circolante</i>	0	0	0
<i>Costi e oneri diversi</i>	848.609	1.220.050	371.441
Contributi associativi	27.724	20.475	-7.249
Spese sociali per l'utenza (F.do Regionale)			0
Giornali, riviste e pubblicazioni	6.726	5.503	-1.223
Quota 0,5% del valore locativo alla Gestione Speciale			0
Tributi consorziali	2.153	2.469	316
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	684.040	1.061.821	377.781
Altre perdite e spese diverse	127.966	129.782	1.816
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	458.641	353.215	-105.426
Imposta di bollo	72.500	72.333	-167
Imposta di registro	130.862	144.966	14.104
I.C.I./IMU	89.704	78.810	-10.894
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	165.575	57.106	-108.469
Totale	1.307.250	1.575.746	268.496

La variazione evidenziata nell'importo della voce B.14 è quindi di importo piuttosto significativo, a causa dell'incremento del contributo per manutenzione alloggi comunali in concessione. Tale contributo è di norma costituito (a termini di concessione con i 29 Comuni interessati) dall'importo che scaturisce da un

calcolo extra-contabile del risultato di gestione degli alloggi del Comune interessato, da riconoscere come debito a favore dello stesso. La variazione evidenziata è dovuta alla maturazione di un avanzo molto significativo sul Comune di Forlì, per le ragioni illustrate in sede di commento della voce B.7), a fronte di un contenimento delle spese di manutenzione o della loro copertura con fonti di finanziamento che non transitano a conto economico.

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; fino al 2014 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.

La scelta è stata operata per fare in modo che 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 2016 pari al 22% (leggermente inferiore al valore del 2015, pari al 25%); sussistevano infatti anche nel 2016 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 od 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 56.711, si riferisce esclusivamente a voci per le quali non era possibile l'attribuzione al relativo costo.

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 244, 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 187.872 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 117.168, sono costituiti dagli interessi attivi maturati sui c/c bancari e postali per oltre 12 mila Euro e da indennità di mora e da interessi per dilazioni di crediti ACER, sia verso assegnatari di alloggi che verso Amministrazioni Comunali, per oltre 104 mila Euro.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ACER nell'esercizio 2016 ammontano complessivamente ad Euro 53.726 e sono così costituiti:

- le spese e gli oneri su depositi bancari e postali sono pari ad Euro 24.704;
- 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 16.718;
- gli interessi ed oneri finanziari diversi sono pari ad Euro 12.304, quasi interamente relativi a oneri iniziali di acquisizione degli strumenti finanziari attivati nel corso dell'anno e già descritti a commento della voce B.III) dello stato patrimoniale, relativa alle immobilizzazioni finanziarie.

Nessun onere finanziario è stato rilevato verso imprese controllate, collegate o controllanti.

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

Nel corso dell'esercizio 2016 non si sono riscontrati i presupposti per rettifiche di valore iscrivibili nella presente voce.

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 concessorio, illustrati dettagliatamente anche 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.

Lo stanziamento per imposte di competenza 2016 tiene già conto dell'ultima quota di utilizzo del fondo imposte differite costituito in sede di chiusura del bilancio 2012, come già illustrato trattando la voce "Fondi per rischi ed oneri" dello stato patrimoniale, alla quale si rinvia.

Descrizione	2015	2016	Variazione
IRES	55.668	100.089	44.421
IRAP	14.217	13.743	-474
Imposte differite	-	-	0
Totale	69.885	113.832	43.947

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte risulta pari ad Euro 45.171,44, registrando un aumento nel risultato economico dell'azienda rispetto al periodo precedente, nel quale l'utile netto risultò pari ad Euro 23.212,29, variazione della quale è stata fornita ampia illustrazione.

Forlì, 04/05/2017

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 31/12/2016	Saldo passività 31/12/2016
	<i>Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici D-12</i>		1.105.627
3611	Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici		35.118.198
	<i>di cui: Risorse relative ad interventi già programmati/avviati</i>		33.279.577
	<i>Risorse in corso di programmazione</i>		1.838.620
8007	Fondi L.560/93 Comuni vari		0
1209	Immobilizzazioni in corso e acconti		-34.012.570
	<i>Patrimonio netto altre riserve A-VII</i>		618.739
270701	Riserve programmi di invest.erp (FONDI ACER)		618.739
	<i>Parte altri fondi B-3</i>		344.558
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER		344.558
	<i>Parte altri debiti D-15</i>		4.685.540
361460	Fondo interventi risparmio energetico 3%-6%		1.221.395
361485	Avanzi com.li programmati		3.464.146
	<i>Fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia C IV voce 1-b</i>	4.888.052	
170130	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	1.239.754	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	3.648.298	
170101	<i>Parte disponibilità liquide (Tesoriere) C IV voce 1-a</i>	-2.230.049	
	<i>Parte crediti verso altri C II voce 6</i>	4.096.462	
150620	Crediti verso Comuni vari	1.825.694	
150621	Crediti verso Comuni per anticipazione 30 anni	2.025.637	
150622	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	245.132	
		6.754.465	6.754.465