

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



BILANCIO D'ESERCIZIO

2017



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 31/12/2017	pag. 20
b) Fatturato anno 2017 da canoni di locazione alloggi	pag. 21
c) Insoluto al 31/12/2017 per tipologia di unità immobiliare	pag. 22
d) Insoluto al 31/12/2017 per Comune di insidenza dell'alloggio	pag. 23
e) Rendicontazione delle gestioni e.r.p. dei singoli Comuni	pag. 24
f) Calcolo del costo medio di gestione degli alloggi comunali	pag. 25
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2017	pag. 26
Conto economico al 31 dicembre 2017	pag. 29
<i>Rendiconto finanziario per l'esercizio 2017</i>	pag. 31
<i>Nota integrativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017</i>	pag. 32
Allegato 1) alla Nota integrativa: Prospetto di raccordo dei finanziamenti	pag. 62

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione, nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ritiene opportuno evidenziare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso.

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

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

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

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

Nel 2017 ACER ha continuato a perseguire un' oculata gestione del patrimonio di e.r.p. dei Comuni, con l'obiettivo di dare una risposta adeguata alle famiglie in condizioni di grave disagio economico.

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

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

Si è continuato ad applicare puntualmente, come trimestralmente illustrato alle Amministrazioni Comunali tramite gli appositi report, la **Carta dei Servizi**, consolidato strumento di trasparenza e di garanzia per gli utenti.

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). L'Azienda ha peraltro già avviato il percorso di adeguamento delle proprie misure di sicurezza e dalla propria documentazione al nuovo Regolamento Europeo n° 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, e delle disposizioni applicative conseguenti.

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

Nel corso del 2017 si è provveduto inoltre alle pubblicazioni previste dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 per gli Enti Pubblici Economici nell'area Amministrazione Trasparente, e all'aggiornamento del materiale pubblicato.

Gestione del personale

Nel corso del 2017 il numero dei dipendenti in servizio è stato reintegrato attraverso l'assunzione di 3 dipendenti, a sostituzione delle 3 unità cessate dal servizio per collocamento a riposo nel corso del 2016.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31/12/2017 per livello del CCNL Federcasa e per area gestionale di appartenenza è rappresentata nella tabella che segue.

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

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

Unità di ruolo in servizio al 31/12/2017											
Area gestionale	Dirett.	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	Totali
Interventi edilizi					3	1		1	1		6
Manutenzione/Patrimonio					2	4	2	2			10
Gestione stabili e contabilità		1	1	1	2	1	4	3	3	2	18
Generali	1							1		1	3
Totali	1	1	1	1	7	6	6	7	4	3	37

COSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI				
(Importi in Euro)	CONS. 2016	PREV. 2017	CONS. 2017	%
Salari e stipendi (di cui:)	1.409.195,67	1.433.000,00	1.464.058,95	74,0%
Retribuzioni	1.099.417,31	1.069.000,00	1.070.691,27	54,1%
Indennità (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	147.196,52	183.000,00	146.645,52	7,4%
Lavoro straordinario	17.060,36	21.000,00	18.496,76	0,9%
Indennità di trasferta	1.178,87	2.500,00	1.309,94	0,1%
Retribuzione di risultato	144.342,61	157.500,00	226.915,46	11,5%
Oneri sociali	362.159,80	388.000,00	388.937,99	19,7%
Trattamento di fine rapporto	116.662,99	120.000,00	120.336,83	6,1%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	1.349,43	2.000,00	5.800,77	0,3%
Totale	1.889.367,89	1.943.000,00	1.979.134,54	100,0%

La spesa complessiva per il personale di competenza del 2017, comprensiva di accantonamento al T.F.R. ed altri costi, ammonta a 1 milione 979 mila Euro, articolata come nella tabella sopra esposta.

L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2017, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2017, 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 2018 in rapporto agli obiettivi fissati e verificati.

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2017 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	378.889	19,14%	Interventi edilizi	378.889	21,10%
Generali	183.639	9,28%			
Manutenzione e Patrimonio	514.370	25,99%	Manutenzione e Patrimonio	514.370	28,65%
Gestione stabili e contabilità	902.236	45,59%	Gestione stabili e contabilità	902.236	50,25%
TOTALE	1.979.135	100,00%	TOTALE	1.795.495	100,00%

Si prospetta per il prossimo esercizio un aumento del costo del personale a seguito del rinnovo del CCNL siglato a fine 2017, contestualmente ad una riduzione della retribuzione di risultato, che ha presentato nel 2017 un importo eccezionale.

Il sensibile incremento delle retribuzioni di risultato nel 2017 rispetto al 2016 dalla tabella deriva dagli incentivi all'attività del personale previsti dall'art. 113 del D. Lgs. 50/2016, straordinariamente elevati in relazione sia al conguaglio per l'incentivo 2016 (che in occasione della chiusura del relativo bilancio non era stato possibile quantificare con esattezza), sia per il 2017 a seguito delle procedure di gara per il nuovo contratto di Global Service manutentivo, che presentava un importo a base di gara straordinariamente elevato, e dei conseguenti incentivi connessi.

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, 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); la quota del capitale sociale posseduta è pari a 753 Euro (attualmente corrispondente allo 0,009%).
Sono in fase avanzata gli atti per realizzare la fusione di Ervet con Aster, ASTER, società consortile tra la Regione Emilia-Romagna, Università, Enti pubblici nazionali di ricerca e il sistema regionale delle Camere di Commercio.
L'operazione, che comporterà anche l'acquisizione di un ramo d'azienda di Finanziaria Bologna Metropolitana, sarà finalizzata alla costituzione di una nuova società specializzata nel supporto alle

politiche della Regione in materia di programmazione e valorizzazione territoriale, realizzazione di interventi pubblici, ricerca e ambiente;

- permane una quota di 500 Euro (pari al 5,00% su un capitale sociale di 10.500 Euro), sottoscritta alla fine del 2001, nella “Società per l’affitto – S.Cons.a r.l.”, che fino a ottobre 2017 ha avuto 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 (attualmente corrispondente allo 0,0015%), quota acquisita, in adempimento di apposita delibera della Conferenza degli Enti, tramite versamento del corrispondente importo in data 14 luglio 2014.

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

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

Anche questa partecipata risulta interessata a una prossima operazione straordinaria, ovvero la fusione per incorporazione di Cup2000, al fine di realizzare una nuova società specializzata nella progettazione e nello sviluppo di piattaforme, applicazioni, tecnologie di informazione e comunicazione e digitali su scala regionale.

Si segnala che con deliberazione n. 76 in data 27/09/2017 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la ricognizione di tutte le partecipazioni possedute prevista dall’art. 24 del D. Lgs. 75/2016 (c.d. Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica), qualificandole tutte come partecipazioni da mantenere in virtù delle previsioni di legge e del rapporto con l’attività svolta da ACER.

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: tale attività, come meglio precisato in seguito, è stata di particolare rilievo nel corso del 2017 alla luce della riforma regionale sul calcolo dei canoni e delle relative disposizioni applicative approvate da ciascun Comune;
- prestare giorno per giorno l’adeguata attenzione ad un’utenza di oltre 4 mila assegnatari, la maggior parte dei quali portatrice di forti problematiche sociali ed economiche, ricevendo e gestendo migliaia di segnalazioni di esigenze manutentive urgenti, nonché programmando ed eseguendo interventi di 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 2017, comprese le principali tipologie di unità immobiliari ad uso non residenziale.

Gestione complessiva al 31.12.2017			
Alloggi			
Titolarietà della proprietà	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2017	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2016	
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.345	4.342	
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	143	143	
Gestione per conto dei Comuni	4.488	4.485	
<i>ACER senza contributo</i>	59	58	

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

Unità immobiliari non residenziali			
Negozi propr. ACER	Box/Posti auto propr. ACER	Altre u.i. propr. ACER	Centri sociali
31	110	14	3
Negozi propr. Comuni	Box/Posti auto propr. Comuni	Altre u.i. propr. Comuni	
-	173	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 2017.

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 2017, l'attività relativa all'“*Agenzia per l'affitto*”.

In merito si rileva che nel 2017 è giunto a scadenza l'ultimo contratto di locazione passiva e pertanto è terminato il ricorso alla locazione di alloggi di proprietà privata, che si era dimostrata una soluzione economicamente molto onerosa per far fronte alle emergenze abitative; 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 gli elementi di sintesi utili alla rendicontazione finale della gestione del patrimonio di proprietà di terzi affidata all'ACER.

Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2017 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2017 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	33.869,89	Bertinoro	62.002,50
Borghi	21.423,68	Castrocaro	50.314,63
Cesena	85.236,50	Civitella	20.104,09
Cesenatico	9.075,04	Dovadola	7.720,91
Gambettola	11.957,83	Forlì	48.190,48
Gatteo	13.065,41	Forlimpopoli	3.505,92
Longiano	15.342,24	Galeata	12.310,07
Mercato Saraceno	15.340,61	Meldola	30.161,20
Montiano	1.900,80	Modigliana	4.168,02
Roncofreddo	3.415,14	Portico - San Benedetto	-1.628,12
San Mauro Pascoli	17.494,38	Predappio	12.800,88
Sarsina	-438,25	Premilcuore	1.731,84
Savignano	4.857,60	Rocca San Casciano	12.957,77
Sogliano	7.946,83	Santa Sofia	8.896,95
Verghereto	84,48	Tredozio	8.544,57
Comprensorio cesenate	240.572,18	Comprensorio forlivese	281.781,71
Totale generale Euro 522.353,89			

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 2017 ha permesso di determinare una quota di copertura dei costi di gestione che, espressa in termini di importo medio mensile per alloggio, è risultata pari a 35,52 Euro a carico dei Comuni, a fronte dei 47,00 euro previsti dalle direttive regionali, con un abbattimento, quindi, del 24,4%.

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 2017		
Titolarità della proprietà	Consuntivo 2017	Consuntivo 2016
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	<i>6.607.505</i>	<i>6.264.321</i>
<i>Proprietà ACER da trasferire ai Comuni</i>	-	-
Totale per conto Comuni	6.607.505	6.264.321
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	<i>107.394</i>	<i>67.788</i>
TOTALE U.I. AD USO ABITATIVO	6.714.899	6.332.110

<i>Locali ad uso diverso</i>	<i>183.313</i>	<i>181.331</i>
------------------------------	----------------	----------------

In specifico riferimento agli alloggi, la tabella b) allegata alla presente relazione espone la completa ripartizione del fatturato da canoni di locazione nel 2017 per Comune di ubicazione e per tipo di proprietà.

La variazione in aumento rispetto all'anno precedente sopra evidenziata è da attribuirsi a due ragioni:

- una circolare della Regione Emilia Romagna, in data 14 dicembre 2015, aveva sospeso l'aggiornamento dei canoni ERP, per cui era stato fatturato agli assegnatari per tutto il 2016 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 una sorta di valore minimo storico per il monte canoni 2016.

Le disposizioni regionali hanno invece sbloccato questo "congelamento" nel 2017, permettendo di operare dal 1° gennaio un aggiornamento dei canoni in base agli ultimi ISEE disponibili. Peraltro si è trattato dei primi ISEE calcolati secondo la riforma ormai consolidata del metodo di calcolo in vigore dal 2015.

Il combinarsi di questi due effetti ha determinato un aumento del monte canoni nei primi 9 mesi del 2017 che, in media, era superiore di oltre il 5% alla media del 2016;

- nel frattempo, la Regione Emilia Romagna, dapprima con Delibera di Giunta Regionale 894/2016 e poi con la definitiva Delibera 739/2017, ha concretizzato la revisione radicale del precedente sistema delle fasce di reddito e dei parametri di calcolo di cui da tempo si parlava, e i singoli Comuni hanno svolto nel

corso del 2017, con il supporto tecnico di ACER, le opportune valutazioni interne in merito alla scelta dei rispettivi valori per i parametri che la norma lasciava ai Regolamenti Comunali, entro *range* fissati dalla Regione stessa.

L'iter ha portato dapprima all'approvazione di un orientamento comune da parte del Tavolo di Concertazione Provinciale e poi, entro lo scorso mese di agosto, all'approvazione da parte dei competenti organi di ciascun Comune del relativo Regolamento da applicarsi, per espressa indicazione regionale, sui canoni dal 1° ottobre 2017.

Altra grande novità della disciplina regionale è stata infatti la revisione dei canoni di e.r.p. non in coincidenza con l'inizio dell'anno solare, ma al mese di ottobre di ogni anno, e questo ha comportato una rivoluzione anche delle tempistiche di elaborazione dei redditi ISEE da parte dei CAAF.

Questa novità ha comportato un nuovo aggiornamento dei canoni per l'ultimo trimestre del 2017 (e naturalmente anche per i primi nove mesi del 2018), facendo registrare un ulteriore leggero aumento medio del monte canoni di e.r.p., nell'ordine di un +6% rispetto al terzo trimestre.

Si sono rilevate variazioni anche molto significative nel canone individuale di un gran numero di inquilini, anche perché il nuovo meccanismo di calcolo, per chi presenta un reddito ISEE superiore ai 7.500 Euro collocandosi nelle fasce di accesso o di permanenza, dipende dalla superficie dell'unità immobiliare.

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 incremento piuttosto significativo, passando al 13,86% nel 2017, contro 12,37% del 2016.

Rilevanza notevole presenta come consueto l'insoluto per oneri accessori, che vede anch'esso un incremento passando al 34,95% nel 2017, rispetto al 33,83% del 2016.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2017, 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 2018, si evincono le dinamiche descritte.

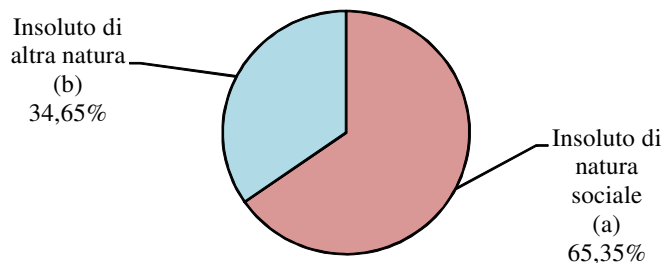
In tabella d), invece, i dati contabili relativi ai soli canoni da alloggi, vengono distinti per Comune e per Comprensorio.

Si ritiene di proporre, a partire dal presente bilancio, un'analisi più approfondita, che vada a indagare la natura del complesso dei crediti verso inquilini di unità abitative iscritti in bilancio al 31 dicembre 2017; l'insoluto viene suddiviso in due categorie principali:

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

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

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



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

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

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

Va segnalato che nel corso del 2017 è stata completata, tramite apposito avviso pubblico, la formazione di un elenco di legali di fiducia dell'Azienda, al fine di poter conferire incarichi di assistenza, consulenza e svolgimento del patrocinio in giudizio, che ha portato alla pubblicazione in data 2 novembre 2017 del suddetto elenco, ricomprensivo di 34 professionisti.

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 2017 è stata effettuata *l'annuale rilevazione anagrafica dei redditi degli utenti in forma di ISE - ISEE*, per l'aggiornamento dei dati presi a base per la collocazione degli utenti nelle fasce e per la determinazione del canone, in base alla nuova normativa ISE – ISEE di cui al DPCM n 159/2013, con riferimento agli ultimi redditi fiscalmente disponibili e direttamente accertabili da parte della Agenzia delle Entrate, ovvero quelli relativi all'anno **2015**.

Come già accennato, ha costituito una significativa novità in materia avere anticipato, in accordo con i CAAF a livello regionale, la campagna di rilevazione dei redditi, fissando un termine che consentisse all'Azienda l'applicazione dei redditi nel nuovo sistema di calcolo dei canoni con decorrenza 1° ottobre anziché 1° gennaio.

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

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

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

Inoltre, come noto, gli uffici dell'Azienda hanno gestito, su richiesta dei Comuni proprietari, il rilascio allo sportello agli utenti e.r.p. di 2.976 attestazioni relative all'applicazione delle detrazioni fiscali IRPEF per i conduttori di alloggi sociali.

Si è trattato ancora una volta di un eccezionale sforzo operativo ed organizzativo, che non si è ancora concluso, poiché, pur risultando l'agevolazione fiscale non più in vigore con riferimento all'anno 2017, anche nel corso del 2018 gli utenti interessati potranno tardivamente richiedere una attestazione analoga con riferimento alla titolarità di alloggi sociali nel 2016.

Nell'ambito **dell'attività di consulenza amministrativa e legale**, nel 2017 l'Azienda ha continuato a svolgere le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi (operante limitatamente ai Comuni dell'Unione Rubicone e Mare), istruendo complessivamente, in occasione delle 4 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 52 pratiche.

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

Valorizzazione del patrimonio

ACER, anche nel corso del 2017, 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 2017 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 2017 è proseguita la ormai consolidata e rilevante attività inerente alla modalità di **autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni** prevista dalla L.R. 24/01, che comporta la fornitura a tutte le autogestioni dell'assistenza necessaria per la costituzione ed il funzionamento.

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

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

- si è effettuata anche nel 2017 per conto di diversi Comuni l'attività di **istruttoria delle vendite** di alloggi comunali di e.r.p. regolamentata dall'art. 37 della L.R. 24/2001;
- si sono portate a conclusione 32 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 140 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 2017 un'ulteriore contrazione della domanda e sono pervenute a più riprese richieste da parte di conduttori per ottenere dall'Azienda la ricontrattazione in diminuzione dei canoni o il prolungamento di periodi di riduzione del canone già accordati.

Nonostante questo, si è riusciti sostanzialmente a mantenere la stabilità 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 decisioni della Conferenza degli Enti proprietari ed a seguito di gare europee a procedura aperta, una significativa parte delle attività manutentive viene gestita attraverso appalto misto di servizi e lavori di durata pluriennale: l'ultimo appalto affidato ed attualmente in corso, copre il quadriennio 2018-2021.

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

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

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

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2017 confermano l'utilizzo complessivo delle risorse disponibili in misura anche superiore a quello, già significativo, degli ultimi esercizi.

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

- risorse da canoni comunali maturati nel corso dell'anno, 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 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 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. 005600 di C.so Garibaldi 319 a Forlì, di 65 alloggi, con rifacimento del sistema fognario orizzontale, riqualificazione area cortilizia con abbattimento barriere architettoniche, sdoppiamento alloggio, sostituzione di alcune caldaie autonome con nuove a condensazione, sostituzione di alcuni infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali;
- cod. 000300 di via Marsala 7 a Forlì, di 40 alloggi, con sostituzione degli infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali, sostituzione di alcune caldaie autonome con nuove a condensazione, abbattimento barriere architettoniche nell'area cortilizia comune;
- cod. 019200 di p.zza Gialli del Calvario 5 a Forlì, di 31 alloggi, con sostituzione di alcuni infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali, sostituzione di alcune caldaie autonome con nuove a condensazione, ripristino del c.c.a ammalorato delle facciate, rifacimento della impermeabilizzazione delle coperture piane, abbattimento barriere architettoniche interne;
- cod. 308900 di via dei Mille 160 a Cesenatico, di 21 alloggi, con sostituzione della centrale termica con installazione di sistema di contabilizzazione e gestione autonoma del calore, sostituzione di alcuni infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali, abbattimento barriere architettoniche delle parti comuni;
- codd. 112601 e 112602 di via Veneto- Gramsci- Decio Raggi di San Mauro Pascoli, di 10 + 10 alloggi, con sostituzione di alcune caldaie autonome con nuove a condensazione, sostituzione di alcuni infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali, abbattimento barriere architettoniche interne;
- 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 cronotermoregolazione; sostituzione degli infissi vetusti con nuovi a miglior prestazione termica.

Recuperi edilizi e nuove costruzioni

Programmazione:

Relativamente all'attività di programmazione, sono stati predisposti gli atti per l'approvazione del programma triennale delle opere pubbliche 2018/2020, grazie ad un costante confronto con le Amministrazioni Comunali interessate da parte sia degli uffici che del Consiglio di Amministrazione, prevedendo interventi nel triennio sopra detto per circa 14 milioni di Euro, sia sul patrimonio esistente che per nuove costruzioni.

Inoltre è stato redatto il programma annuale dei contratti di forniture e servizi, nel quale è inserito il citato contratto misto di servizi e lavori di "Global Service", prevedendo impegni per circa 3 milioni 475 mila Euro.

I suddetti programmi sono stati approvati dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 30 novembre 2017.

Progettazione e Direzione lavori:

Sul fronte dell'attività progettuale, ACER ha garantito la predisposizione e validazione di progetti relativi ad interventi sul patrimonio esistente, oltre a studi di fattibilità e progettazioni definitive per interventi di nuova

costruzione rispettando le tempistiche cogenti dei finanziamenti regionali e statali.

L'attività tecnico-amministrativa per l'approntamento di appalti pubblici e controllo costante di quelli in esecuzione è stata di rilevante importanza per l'Azienda soprattutto nella definizione dell'appalto di "Global Service", al fine di garantire ai Comuni risposte rapide ed efficaci nell'ambito manutentivo.

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

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

PROGETTI ESECUTIVI APPALTATI	Importo di finanziamento
Fondi piano casa L. 80/14 DGR 1297 FORLÌ - Manutenzione Straordinaria 13 alloggi di risulta - VI stralcio	533.000,00
Fondi piano casa L. 80/14 DGR 1297 FORLÌ - Manutenzione Straordinaria 13 alloggi di risulta - VII stralcio	822.381,41
Fondi piano casa L 80/14 - Linea B FORLÌ - via Marsala 7 - Manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di E.R.P.	300.000,00
Fondi piano casa L 80/14 - Linea B FORLÌ - c.so Garibaldi 256 - Manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di E.R.P.	700.000,00
Fondi piano casa L 80/14 - Linea B SAN MAURO PASCOLI - via Veneto-Gramsci-Raggi - Intervento di sostituzione caldaia autonome e infissi finestrati	47.646,93
Fondi piano casa L 80/14 - Linea B CESENATICO - via dei Mille 160 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico con sostituzione del generatore termico centralizzato nell'edificio cod. 308900	179.999,50

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

<p>Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37+ Fondaz Cassa dei Risparmi Forlì + anticipazione ACER S. SOFIA -Chiesa di sopra NC 12 all.</p> <p><i>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com.n. 21 del 24/05/2017. Il primo stralcio realizzativo finanziato comprende 6 dei 12 alloggi.</i></p>	<p>1.649.000,00</p>
<p>Residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37 S. SOFIA - Piano particolareggiato e urbanizzazioni "Chiesa di sopra"</p> <p><i>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com.n. 21 del 24/05/2017.</i></p>	<p>1.786.000,00</p>

PROGETTI in corso – LIVELLO: DEFINITIVO	Importo di finanziamento
<p>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. Constatata l'inadempienza del privato attuatore delle opere di urbanizzazione, il Comune ha espresso orientamento a cercare soluzione alternativa: ACER ha proposto quindi diversa localizzazione in Via Allende, Sant'Angelo, e sviluppato uno studio di fattibilità. Nel 2017 lo studio è stato perfezionato e corredato da un'ipotesi di permuta che consentirà, se accettata dai privati, di realizzare l'intervento e contemporaneamente sanare la problematica situazione manutentiva dei proservizi.</i></p>	<p>1.167.592,92</p>
<p>Fondi L. 560/93 - 2° progr. + residui L. 560/93 Cesena, via Parini, costruzione di 8 alloggi di ERS</p>	<p>1.113.890,69</p>

PROGETTI in corso – LIVELLO: PRELIMINARE / FATTIBILITA'	Importo di finanziamento
-	

DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO	Importo di finanziamento
<p>Fondi "Contratti di Quartiere II" + Bilancio Comune +Fondo di Rotazione ACER FORLÌ - Via Pelacano Ex Autoparco Comunale NC 28 alloggi</p> <p><i>N.B. Il 10 agosto 2017 si è verificato un grave incidente in cantiere con caduta della gru a causa di una tromba d'aria, per fortuna senza vittime né danni gravi. L'Impresa ha ripreso in pieno i lavori ma si è prodotto un ritardo di tre mesi circa.</i></p>	<p>5.400.000,00</p>

Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37+ Fondaz Cassa dei Risparmi Forlì + anticipazione ACER S. SOFIA -Chiesa di sopra NC 12 all. <i>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com.n. 21 del 24/05/2017. Il primo stralcio realizzativo finanziato comprende 6 dei 12 alloggi.</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>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com.n. 21 del 24/05/2017.</i>	1.786.000,00
Fondi piano casa L 80/14 - Linea B FORLÌ - C.so Garibaldi 256 - Manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di E.R.P.	700.000,00
Fondi piano casa L 80/14 - Linea B SAN MAURO PASCOLI - via Veneto-Gramsci-Raggi - Intervento di sostituzione caldaia autonome e infissi finestrati	47.646,93
Fondi piano casa L 80/14 - Linea B CESENATICO - via dei Mille 160 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico con sostituzione del generatore termico centralizzato nell'edificio cod. 308900	179.999,50

INTERVENTI ULTIMATI	Importo di finanziamento
Fondi L.560+L.R.24/2001 art.37 PREMILCUORE - Ex caserma Forestale Recupero per realizzare 4 alloggi	380.000,00
Fondi comunali + Fondi regionali "NAPS" BERTINORO, via Cavour, recupero con creazione di un nuovo alloggio, riqualificazione energetica	407.375,24
Fondi piano casa L 80/14 - Linea B FORLÌ - via Marsala 7 - Manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di E.R.P.	300.000,00

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31.12.2017 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 40.247,52, a fronte di una previsione in pareggio. Le principali voci di ricavo sono così costituite:

RICAVI	Euro	%
Ricavi da immobili costruiti per la vendita	0	0,00%
Canoni di locazione u.i. ACER o gestite in concessione	7.125.247	80,66%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	542.381	6,14%
Attività costruttiva	395.024	4,47%
Altri ricavi e proventi	469.425	5,31%
Proventi finanziari	301.429	3,41%
Totale ricavi	8.833.507	100%

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

COSTI	Euro	%
Spese generali	574.528	6,53%
Spese della gestione immobiliare	3.966.735	45,11%
Spese dell'attività costruttiva	111.153	1,26%
Canoni di locazione passivi	4.259	0,05%
Costi per il personale	1.979.135	22,51%
Ammortamenti ed accantonamenti	500.250	5,69%
Oneri diversi di gestione	1.457.083	16,57%
Oneri finanziari	52.642	0,60%
Imposte sul reddito	147.475	1,68%
Totale costi	8.793.260	100%

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

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	8.062.653
Produzione interna (A2+A3+A4)	0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	8.062.653
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	4.656.675
VALORE AGGIUNTO (VA)	3.405.978
Costi del personale (B9)	1.979.135
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	1.426.843
Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	500.251
RISULTATO OPERATIVO	926.592
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(987.657)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	301.430
EBIT NORMALIZZATO	240.365

Risultato dell'area straordinaria (non più prevista negli schemi ex art. 2425 c.c.)	0
EBIT INTEGRALE	240.365
Oneri finanziari (C17)	52.642
RISULTATO LORDO	187.723
Imposte sul reddito (20)	147.475
RISULTATO NETTO	40.248

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 17,70%.

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

Margine di struttura	Patrimonio netto – attivo immobilizzato	1.986.363
Quoziente di struttura	<u>Patrimonio netto</u> attivo immobilizzato	129,7%
Quoziente di indebitamento	<u>Totale passività</u> Patrimonio netto	2,012

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

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

E' opportuno evidenziare che questo risultato economico del 2017 scaturisce anche da componenti di natura non operativa, come risulta di immediata lettura anche direttamente dal bilancio.

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

Il valore 2017 rimane solo leggermente inferiore ai livelli del 2016 e 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 oggettivamente 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 alla delibera di Conferenza degli Enti n. 5 del 30/06/2014.

L'Azienda, infatti, per non generare onerosi interessi di mora e non bloccare l'esecuzione dei lavori, si trova ad anticipare alle imprese, con risorse proprie, pagamenti a carico dei Comuni per lavori di ristrutturazione o nuova costruzione.

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

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

- è stato dapprima determinato in termini oggettivi tramite analisi dei dati di bilancio il costo "industriale" di gestione degli alloggi comunali, che (come rappresentato più dettagliatamente nella tabella f) allegata alla presente relazione) è risultato pari a complessivi Euro 35,52 mensili per alloggio;
- la copertura di tale costo è stata ripartita fra i diversi Comuni in proporzione agli alloggi di e.r.p. comunali gestiti nel corso dell'anno.
Si dovrebbe quindi procedere a imputare alle gestioni dei Comuni in concessione, quest'anno tutti, una quota media di copertura degli oneri di gestione per l'importo citato di Euro 35,52 mensili per alloggio gestito;
- tuttavia, in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti concessioni, si propone in questa sede alla Conferenza degli Enti di riconoscere un contributo per le finalità dell'e.r.p. di complessivi Euro 187.031,68, a favore dei Comuni in concessione e ripartito fra gli stessi in relazione al patrimonio gestito. Si da atto che tale importo è corrispondente a una riduzione della quota media di copertura degli oneri di gestione all'importo di Euro 32,00 mensili per alloggio.

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

In conclusione, si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017, che presenta l'utile sopra evidenziato pari a 40.247,52 Euro.

In base all'art. 21 del vigente Statuto ed in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare il 5% dell'utile netto, pari a Euro 2.012,38, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e per il restante 95%, pari a Euro 38.235,14, ad un fondo investimenti futuri per interventi di incremento, rinnovamento e miglioramento del patrimonio ACER.

Forlì, 24/04/2018

La Presidente
Avv. Patrizia Graziani

Allegato a) alla Relazione sulla gestione

**ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN GESTIONE
SITUAZIONE AL 31/12/2017**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale – Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2017	<i>Proprietà ACER - Canone sociale</i>	<i>Proprietà ACER – Edilizia agevolata</i>	Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena
Bagno di Romagna	70		70			70
Borghi	38		38			38
Cesena	899		899	12		911
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	1.772	43	1.815	25	0	1.840
Bertinoro	85		85			85
Castrocaro	79		79			79
Civitella	82		82			82
Dovadola	52		52			52
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		12	33
Portico e San Benedetto	11	6	17			17
Predappio	241		241			241
Premilcuore	41		41			41
Rocca San Casciano	41		41			41
Santa Sofia	50		50			50
Tredozio	31	6	37			37
Comprensorio forlivese	2.573	100	2.673	22	12	2.707
Totali	4.345	143	4.488	47	12	4.547

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

Allegato b) alla Relazione sulla gestione

**FATTURATO CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2017
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 2017</i>	Proprietà ACER	<i>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</i>
Bagno di Romagna	129.761		129.761		129.761
Borgli	50.079		50.079		50.079
Cesena	1.424.972		1.424.972	8.895	1.433.867
Cesenatico	215.274	104.915	320.189		320.189
Gambettola	95.189		95.189		95.189
Gatteo	42.395		42.395	14.729	57.125
Longiano	125.019		125.019		125.019
Mercato Saraceno	119.503		119.503		119.503
Montiano	69.207		69.207		69.207
Roncofreddo	42.497		42.497		42.497
San Mauro Pascoli	84.908	25.270	110.178		110.178
Sarsina	72.997		72.997		72.997
Savignano sul Rubicone	184.355		184.355		184.355
Sogliano al Rubicone	53.329		53.329		53.329
Verghereto	3.049		3.049		3.049
Comprensorio cesenate			2.842.720	23.624	2.866.344
Bertinoro	127.066		127.066		127.066
Castrocaro	122.313		122.313		122.313
Civitella	115.859		115.859		115.859
Dovadola	67.520		67.520		67.520
Forlì	2.085.726	194.626	2.280.352	40.093	2.320.445
Forlimpopoli	123.939	37.271	161.210		161.210
Galeata	105.023		105.023	8.703	113.726
Meldola	143.917		143.917		143.917
Modigliana	28.556		28.556	34.974	63.530
Portico e San Benedetto	12.319	16.244	28.563		28.563
Predappio	364.106		364.106		364.106
Premilcuore	57.816		57.816		57.816
Rocca San Casciano	53.314		53.314		53.314
Santa Sofia	60.200		60.200		60.200
Tredozio	33.201	15.769	48.970		48.970
Comprensorio forlivese			3.764.785	83.770	3.848.555
Totali	6.213.411	394.094	6.607.505	107.394	6.714.899

Allegato c) alla Relazione sulla gestione

	Fatturato 2017	Insoluto al 31/12 su fatturato 2017	Morosità corrente % al 31/12/2017 (*)	Incassato 1/1/2018 - 10/4/2018 su fatturato 2017	Morosità corrente % aggiornata al 10/4/2018 (**)	Insoluto totale al 31/12/2017 su fatturato da sempre (****)
<u>Canoni</u>						
Alloggi proprietà ACER	72.421	7.105	9,81%	1.072	8,33%	14.647
Corrispettivo d'uso alloggi (***)	74.585	64.023	85,84%	4.283	80,10%	366.288
Alloggi Comuni e.r.p.	6.213.411	810.417	13,04%	211.561	9,64%	3.337.159
sub-totale alloggi erp	6.360.417	881.544	13,86%	216.917	10,45%	3.718.094
Alloggi Comuni edilizia agevolata	394.094	81.871	20,77%	11.747	17,79%	371.252
Alloggi ACER edilizia agevolata	34.974	272	0,78%	272	0,00%	272
Agenzia Affitto Comune Forlì	16.543	6.211	37,54%	1.083	31,00%	110.888
Locali ACER ad uso diverso	181.724	51.420	28,30%	18.145	18,31%	146.571
Locali Comuni ad uso diverso	10.953	1.212	11,06%	466	6,80%	9.891
sub-totale alloggi + uso diverso	6.998.705	1.022.531	14,61%	248.631	11,06%	4.356.969
<u>Quote Ammortamento alloggi ceduti a riscatto</u>						
All.Coop.ve ex Gescal	0	0				0
All.ceduti L.560/93 ACER	1.490	0				0
All.ACER L.513	0	0				795
sub totale	1.490	0	0,00%	0		795
<u>Oneri accessori</u>						
totale oneri accessori	1.936.778	676.836	34,95%	64.662	31,61%	3.197.563
Eccedenze						-16.671
TOTALI	8.936.974	1.699.366	19,02%	313.293	15,51%	7.538.656

(*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2017 e non incassati al 31/12/2017

(**) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2017 e non incassati al 10/04/2018

(***) 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 31/12/2017, indipendentemente dall'anno di fatturazione.

Allegato d) alla Relazione sulla gestione

INSOLUTO CORRENTE ANNO 2017 PER COMUNE													
Compr.	Comune	Emesso 2017 Canoni	Incassato 2017 Canoni (su emesso 2017)	% insoluto corrente da canoni 2017	% insoluto corrente da canoni 2016	Emesso 2017 Oneri accessori	Incassato 2017 Oneri accessori (su emesso 2017)	% insoluto corrente da oneri accessori	% insoluto corrente da oneri accessori 2016	Emesso 2017 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2017 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2017)	% insoluto corrente globale 2017	% insoluto corrente globale 2016
C	Bagno di Romagna	132.577,78	117.201,61	11,60%	14,21%	14.749,26	10.852,05	26,42%	48,76%	147.327,04	128.053,66	13,08%	19,05%
C	Borghi	51.927,50	43.813,90	15,62%	7,50%	6.254,58	4.360,56	30,28%	20,79%	58.182,08	48.174,46	17,20%	8,88%
C	Cesena	1.448.848,46	1.263.269,27	12,81%	12,68%	387.058,92	240.870,27	37,77%	35,49%	1.835.907,38	1.504.139,54	18,07%	16,98%
C	Cesenatico	322.873,25	268.069,60	16,97%	20,07%	99.558,07	65.449,34	34,26%	29,80%	422.431,32	333.518,94	21,05%	21,65%
C	Gambettola	96.533,41	87.776,90	9,07%	8,42%	27.290,41	16.135,67	40,87%	22,09%	123.823,82	103.912,57	16,08%	10,43%
C	Gatteo	52.179,05	45.339,64	13,11%	20,18%	13.451,72	10.222,70	24,00%	29,37%	65.630,77	55.562,34	15,34%	21,24%
C	Longiano	126.217,04	122.811,43	2,70%	3,29%	15.328,22	13.457,14	12,21%	10,03%	141.545,26	136.268,57	3,73%	3,79%
C	Mercato Saraceno	121.367,45	103.285,38	14,90%	6,49%	26.084,21	20.446,87	21,61%	17,85%	147.451,66	123.732,25	16,09%	8,19%
C	Montiano	69.206,74	59.261,70	14,37%	11,42%	26.444,94	17.932,48	32,19%	28,40%	95.651,68	77.194,18	19,30%	15,18%
C	Roncofreddo	41.416,39	36.852,50	11,02%	17,06%	8.709,86	5.461,96	37,29%	49,68%	50.126,25	42.314,46	15,58%	19,57%
C	San Mauro Pascoli	110.178,41	106.062,81	3,74%	4,48%	23.066,11	22.075,71	4,29%	11,28%	133.244,52	128.138,52	3,83%	5,09%
C	Sarsina	72.997,27	63.739,81	12,68%	10,94%	21.351,20	14.929,26	30,08%	23,75%	94.348,47	78.669,07	16,62%	13,54%
C	Savignano	184.354,69	138.359,17	24,95%	11,24%	28.626,76	21.223,54	25,86%	38,69%	212.981,45	159.582,71	25,07%	15,16%
C	Sogliano	53.329,02	45.692,24	14,32%	7,20%	8.257,41	3.698,77	55,21%	56,74%	61.586,43	49.391,01	19,80%	15,18%
C	Verghereto	3.049,02	2.133,09	30,04%	14,44%	362,94	337,28	7,07%	54,13%	3.411,96	2.470,37	27,60%	16,97%
	Comprensorio cesenate	2.887.055,48	2.503.669,05	13,28%	12,49%	706.594,61	467.453,60	33,84%	33,00%	3.593.650,09	2.971.122,65	17,32%	15,90%
F	Bertinoro	127.065,60	120.319,50	5,31%	8,61%	51.167,14	41.271,37	19,34%	20,26%	178.232,74	161.590,87	9,34%	11,86%
F	Castrocaro	123.004,85	115.122,53	6,41%	5,35%	19.176,41	16.064,82	16,23%	16,79%	142.181,26	131.187,35	7,73%	6,78%
F	Civitella	115.858,80	108.085,08	6,71%	6,13%	18.602,21	10.272,11	44,78%	57,94%	134.461,01	118.357,19	11,98%	14,18%
F	Dovadola	67.519,80	56.599,33	16,17%	9,18%	12.257,28	10.199,84	16,79%	25,01%	79.777,08	66.799,17	16,27%	11,44%
F	Forlì	2.371.680,88	1.953.748,14	17,62%	16,01%	855.956,86	513.999,80	39,95%	37,53%	3.227.637,74	2.467.747,94	23,54%	21,16%
F	Forlimpopoli	161.210,26	148.093,60	8,14%	10,85%	29.977,55	23.543,29	21,46%	27,48%	191.187,81	171.636,89	10,23%	13,07%
F	Galeata	113.725,67	93.514,94	17,77%	15,25%	12.440,82	10.141,37	18,48%	12,86%	126.166,49	103.656,31	17,84%	15,01%
F	Meldola	145.863,34	128.035,72	12,22%	10,09%	19.565,77	14.077,38	28,05%	24,37%	165.429,11	142.113,10	14,09%	11,85%
F	Modigliana	63.529,58	58.792,07	7,46%	6,70%	16.368,14	14.385,56	12,11%	8,33%	79.897,72	73.177,63	8,41%	7,24%
F	Portico-San Benedetto	28.563,22	27.918,71	2,26%	3,60%	1.995,21	1.980,77	0,72%	1,53%	30.558,43	29.899,48	2,16%	3,49%
F	Predappio	364.106,28	319.050,57	12,37%	9,25%	66.741,72	46.351,89	30,55%	39,25%	430.848,00	365.402,46	15,19%	13,67%
F	Premilcuore	57.816,48	48.069,23	16,86%	11,15%	5.590,72	4.187,95	25,09%	14,56%	63.407,20	52.257,18	17,58%	11,56%
F	Rocca San Casciano	53.314,19	47.192,92	11,48%	10,27%	5.740,56	4.515,50	21,34%	34,87%	59.054,75	51.708,42	12,44%	12,89%
F	Santa Sofia	60.200,25	51.658,08	14,19%	8,50%	13.576,19	10.333,30	23,89%	36,40%	73.776,44	61.991,38	15,97%	12,51%
F	Tredozio	48.969,66	45.926,63	6,21%	10,41%	3.347,16	3.184,43	4,86%	14,94%	52.316,82	49.111,06	6,13%	10,65%
	Comprensorio forlivese	3.902.428,86	3.322.127,05	14,87%	13,43%	1.132.503,74	724.509,38	36,03%	35,19%	5.034.932,60	4.046.636,43	19,63%	17,94%
	Totali generali	6.789.484,34	5.825.796,10	14,19%	13,03%	1.839.098,35	1.191.962,98	35,19%	34,40%	8.628.582,69	7.017.759,08	18,67%	17,10%

Allegato e) alla Relazione sulla gestione

Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2017	INCASSI 2017 DALLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI (canoni e recuperi spese)	Copertura oneri di gestione (importo effettivo pari a 35,52 Euro alloggio/mese)	Altre spese 2017 di natura amministrativa (quote autogestioni/condomini, assicurazioni, imposta registro, mediatori sociali, anticipazioni ACER, fondi canoni, interessi passivi, altre spese)	TOTALE SPESE DI AMMINISTRAZIONE 2017 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	Spese 2017 per interventi di manutenzione ordinati da ACER (interventi in Global Service a canone ed extra-canone; interventi affidati fuori Global Service)	Quote spese condominiali per interventi di manutenzione su parti comuni	Contributo 2017 a risorse di solidarietà manutentiva per le tre Unioni di Comuni (pari ogni anno al 5% del monte canoni del bilancio di previsione)	TOTALE SPESE DI MANUTENZIONE 2017 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	di cui: Manutenzione a carico della solidarietà intercomun.	Contributo per finalità e.r.p. relativo ad alloggi gestiti per i Comuni (riduzione a 32,00 Euro alloggio/mese)	RISORSE DISPONIBILI PER L'E.R.P.
		A	B	C	D=B+C	E	F	G	H=E+F+G	I	L	A-D-H+I+L
Bagno di Romagna	70	131.485,05	29.943,36	9.562,14	39.505,50	55.146,49	180,53	5.750,00	61.077,02	0,00	2.967,36	33.869,89
Borghesi	38	47.289,76	16.516,80	3.007,32	19.524,12	5.428,76	0,00	2.550,00	7.978,76	0,00	1.636,80	21.423,68
Cesena	899	1.496.472,82	378.856,32	279.058,19	657.914,51	671.332,09	56.534,04	63.000,00	790.866,13	0,00	37.544,32	85.236,50
Cesenatico	204	342.062,94	86.952,96	103.430,87	190.383,83	129.183,53	5.347,50	16.690,00	151.221,03	0,00	8.616,96	9.075,04
Gambettola	71	96.402,42	30.263,04	17.817,07	48.080,11	28.152,60	6.960,92	4.250,00	39.363,52	0,00	2.999,04	11.957,83
Gatteo	32	46.037,47	8.098,56	8.166,45	16.265,01	14.717,53	742,08	2.050,00	17.509,61	0,00	802,56	13.065,41
Longiano	80	133.592,80	34.099,20	5.040,14	39.139,34	77.048,15	-357,73	5.800,00	82.490,42	0,00	3.379,20	15.342,24
Mercato Saraceno	68	116.118,90	28.984,32	12.125,39	41.109,71	49.444,44	8.246,46	4.850,00	62.540,90	0,00	2.872,32	15.340,61
Montiano	45	65.049,31	19.180,80	5.321,90	24.502,70	37.440,50	2.973,61	2.650,00	43.064,11	2.517,50	1.900,80	1.900,80
Roncofreddo	34	41.701,81	14.492,16	1.944,48	16.436,64	21.136,19	0,00	2.150,00	23.286,19	0,00	1.436,16	3.415,14
San Mauro Pascoli	66	112.433,53	28.131,84	43.376,63	71.508,47	18.846,14	1.022,38	6.350,00	26.218,52	0,00	2.787,84	17.494,38
Sarsina	55	68.468,68	23.443,20	18.442,98	41.886,18	17.349,67	8.194,28	3.800,00	29.343,95	0,00	2.323,20	-438,25
Savignano	115	159.095,65	49.017,60	13.569,77	62.587,37	92.426,44	5.495,34	7.150,00	105.071,78	8.563,50	4.857,60	4.857,60
Sogliano	36	50.038,07	15.344,64	9.649,48	24.994,12	16.567,76	0,00	2.050,00	18.617,76	0,00	1.520,64	7.946,83
Verghereto	2	2.328,11	852,48	284,71	1.137,19	2.464,04	0,00	95,00	2.559,04	1.368,12	84,48	84,48
Comprens. cesenate	1.815	2.908.577,32	764.177,28	530.797,52	1.294.974,80	1.236.684,33	95.339,41	129.185,00	1.461.208,74	12.449,12	75.729,28	240.572,18
Bertinoro	85	132.964,09	36.230,40	11.740,36	47.970,76	20.681,23	0,00	5.900,00	26.581,23	0,00	3.590,40	62.002,50
Castrocaro	79	126.419,01	33.672,96	9.096,70	42.769,66	31.004,42	667,26	5.000,00	36.671,68	0,00	3.336,96	50.314,63
Civitella	82	118.263,97	34.951,68	11.301,56	46.253,24	43.304,51	7.015,81	5.050,00	55.370,32	0,00	3.463,68	20.104,09
Dovadola	52	65.427,03	22.164,48	6.048,78	28.213,26	28.396,50	442,84	2.850,00	31.689,34	0,00	2.196,48	7.720,91
Forlì	1.641	2.242.314,76	692.640,00	586.279,94	1.278.919,94	718.080,17	357.181,39	102.960,00	1.178.221,56	194.377,22	68.640,00	48.190,48
Forlimpopoli	83	139.578,15	35.377,92	15.721,45	51.099,37	130.058,03	0,00	5.150,00	135.208,03	46.729,25	3.505,92	3.505,92
Galeata	68	95.202,65	26.426,88	4.532,19	30.959,07	50.402,39	0,00	4.150,00	54.552,39	0,00	2.618,88	12.310,07
Meldola	119	138.904,86	50.722,56	10.344,34	61.066,90	32.132,52	13.470,80	7.100,00	52.703,32	0,00	5.026,56	30.161,20
Modigliana	21	26.490,27	8.951,04	4.468,02	13.419,06	8.590,23	0,00	1.200,00	9.790,23	0,00	887,04	4.168,02
Portico e San Benedetto	17	29.143,21	7.246,08	16.704,67	23.950,75	6.188,66	0,00	1.350,00	7.538,66	0,00	718,08	-1.628,12
Predappio	241	354.009,32	102.723,84	45.461,61	148.185,45	160.923,54	26.874,29	15.405,00	203.202,83	0,00	10.179,84	12.800,88
Premilcuore	41	53.005,81	17.475,84	2.639,66	20.115,50	34.469,42	0,00	2.450,00	36.919,42	4.029,11	1.731,84	1.731,84
Rocca San Casciano	41	52.473,27	17.475,84	5.992,02	23.467,86	15.194,82	-265,34	2.850,00	17.779,48	0,00	1.731,84	12.957,77
Santa Sofia	50	59.954,63	21.312,00	5.522,71	26.834,71	23.684,97	0,00	2.650,00	26.334,97	0,00	2.112,00	8.896,95
Tredozio	37	49.586,68	15.770,88	15.732,22	31.503,10	8.401,89	0,00	2.700,00	11.101,89	0,00	1.562,88	8.544,57
Comprens. forlivese	2.657	3.683.737,71	1.123.142,40	751.586,23	1.874.728,63	1.311.513,30	405.387,05	166.765,00	1.883.665,35	245.135,58	111.302,40	281.781,71
Totali generali	4.472	6.592.315,03	1.887.319,68	1.282.383,75	3.169.703,43	2.548.197,63	500.726,46	295.950,00	3.344.874,09	257.584,70	187.031,68	522.353,89

Situazione risorse comprensoriali di solidarietà manutentiva al 31/12/2017: Risorse comprensorio cesenate maturate fino al 2016 € 366.819,50 (di cui il contributo del Comune di Cesena corrisponde a € 84.519,50)
Risorse Unione Valle Savio maturate dal 2017 € 77.532,50 (di cui il contributo del Comune di Cesena corrisponde a € 63.000,00)
Risorse Unione Rubicone e Mare maturate dal 2017 € 49.040,00
Risorse comprensorio forlivese € 489.879,56 (di cui il contributo del Comune di Forlì corrisponde a € 150.674,56)

Allegato f) alla Relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2017	Mensilità di gestione 2017	% di ripartizione degli oneri	COSTI PER IL PERSONALE	SPESE DI AMMINISTRAZIONE STABILI	SPESE GENERALI ED ALTRE SPESE DI FUNZIONAMENTO	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	A DEDURRE: recuperi spese varie	ONERI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI (4+5+6+7-8)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
C	Bagno di Romagna	70	843	1,59%	22.502,54	2.383,18	7.676,08	542,60	3.159,88	29.944,54
C	Borghi	38	465	0,88%	12.412,44	1.314,57	4.234,14	299,30	1.742,99	16.517,45
C	Cesena	899	10.666	20,07%	284.711,90	30.153,05	97.121,13	6.865,27	39.980,12	378.871,22
C	Cesenatico	204	2.448	4,61%	65.345,46	6.920,56	22.290,69	1.575,68	9.176,01	86.956,38
C	Gambettola	71	852	1,60%	22.742,78	2.408,63	7.758,04	548,40	3.193,61	30.264,23
C	Gatteo	32	228	0,43%	6.086,10	644,56	2.076,09	146,75	854,63	8.098,88
C	Longiano	80	960	1,81%	25.625,67	2.713,94	8.741,45	617,91	3.598,44	34.100,54
C	Mercato Saraceno	68	816	1,54%	21.781,82	2.306,85	7.430,23	525,23	3.058,67	28.985,46
C	Montiano	45	540	1,02%	14.414,44	1.526,59	4.917,06	347,58	2.024,12	19.181,55
C	Roncofreddo	34	408	0,77%	10.890,91	1.153,43	3.715,12	262,61	1.529,34	14.492,73
C	San Mauro Pascoli	66	792	1,49%	21.141,18	2.239,00	7.211,69	509,78	2.968,71	28.132,95
C	Sarsina	55	660	1,24%	17.617,65	1.865,84	6.009,75	424,81	2.473,92	23.444,12
C	Savignano	115	1.380	2,60%	36.836,90	3.901,29	12.565,83	888,25	5.172,75	49.019,53
C	Sogliano	36	432	0,81%	11.531,55	1.221,27	3.933,65	278,06	1.619,30	15.345,24
C	Verghereto	2	24	0,05%	640,64	67,85	218,54	15,45	89,96	852,51
	Comprensorio cesenate	1.815	21.514	40,49%	574.281,99	60.820,61	195.899,50	13.847,68	80.642,45	764.207,33
F	Bertinoro	85	1.020	1,92%	27.227,28	2.883,57	9.287,79	656,53	3.823,34	36.231,82
F	Castrocaro	79	948	1,78%	25.305,35	2.680,02	8.632,18	610,19	3.553,46	33.674,28
F	Civitella	82	984	1,85%	26.266,31	2.781,79	8.959,98	633,36	3.688,40	34.953,05
F	Dovadola	52	624	1,17%	16.656,69	1.764,06	5.681,94	401,64	2.338,98	22.165,35
F	Forlì	1.641	19.500	36,70%	520.521,47	55.126,98	177.560,67	12.551,35	73.093,23	692.667,24
F	Forlimpopoli	83	996	1,87%	26.586,64	2.815,72	9.069,25	641,08	3.733,38	35.379,31
F	Galeata	68	744	1,40%	19.859,90	2.103,31	6.774,62	478,88	2.788,79	26.427,92
F	Meldola	119	1.428	2,69%	38.118,19	4.036,99	13.002,90	919,14	5.352,67	50.724,55
F	Modigliana	21	252	0,47%	6.726,74	712,41	2.294,63	162,20	944,59	8.951,39
F	Portico-San Benedetto	17	204	0,38%	5.445,46	576,71	1.857,56	131,31	764,67	7.246,36
F	Predappio	241	2.892	5,44%	77.197,34	8.175,76	26.333,61	1.861,46	10.840,29	102.727,88
F	Premilcuore	41	492	0,93%	13.133,16	1.390,90	4.479,99	316,68	1.844,20	17.476,53
F	Rocca San Casciano	41	492	0,93%	13.133,16	1.390,90	4.479,99	316,68	1.844,20	17.476,53
F	Santa Sofia	50	600	1,13%	16.016,05	1.696,21	5.463,41	386,20	2.249,02	21.312,84
F	Tredozio	37	444	0,84%	11.851,87	1.255,20	4.042,92	285,78	1.664,28	15.771,50
	Comprensorio forlivese	2.657	31.620	59,51%	844.045,58	89.390,52	287.921,45	20.352,50	118.523,48	1.123.186,57
	Totali generali	4.472	53.134	100,00%	1.418.327,58	150.211,13	483.820,95	34.200,17	199.165,93	1.887.393,90

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2017: 35,52

BILANCIO D'ESERCIZIO 2017
STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
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	8.021	1.709
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
Totale B.I	8.021	1.709
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	131.407	131.407
2) fabbricati	1.392.194	1.470.495
3) impianti e macchinari	95.416	119.802
4) attrezzature industriali e commerciali	762	1.714
5) mobili e arredi	2.645	3.726
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	10.001	5.637
7) automezzi	198	277
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale B.II	1.632.623	1.733.058
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:	7.018	7.050
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	7.018	7.050
3) altri titoli	5.028.667	7.862.371

4) <i>strumenti finanziari derivati attivi</i>		
Totale B.III	5.037.938	7.871.674
Totale immobilizzazioni (B)	6.678.582	9.606.441
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>	5.541.952	5.997.138
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>	32.274	140.411
5-ter) <i>imposte anticipate</i>		
6) <i>per Gestione Speciale</i>	34.501	34.501
7) <i>verso altri</i>	4.261.339	4.505.623
8) <i>immobilizzazioni destinate alla vendita</i>	0	0
Totale C.II	9.870.066	10.677.673
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>	5.038.247	1.855.208
1-b) <i>fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia</i>	4.377.868	4.888.052
2) <i>assegni</i>		
3) <i>denaro e valori in cassa</i>	3.000	4.412
Totale C.IV	9.419.115	6.747.672
Totale attivo circolante (C)	19.289.181	17.425.345
D) Ratei e risconti attivi	133.790	204.050
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	26.101.553	27.235.836

PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
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	122.345	120.086
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Altre riserve	661.652	618.741
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	40.248	45.171
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto (A)	8.664.945	8.624.698
B) Fondi per rischi ed oneri:		
1) <i>fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili</i>	8.583	4.283
2) <i>fondi per imposte, anche differite</i>	0	0
3) <i>strumenti finanziari derivati passivi</i>		
4) <i>altri fondi</i>	435.838	362.846
Totale fondi per rischi ed oneri (B)	444.421	367.129
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.483.082	1.473.132
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	26.030
7) <i>debiti verso fornitori</i>	1.486.586	1.776.865
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>	693.852	1.105.627
13) <i>debiti tributari</i>	157.422	1.176
14) <i>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>	146.286	54.889
15) <i>altri debiti</i>	12.926.407	13.703.320
Totale debiti (D)	15.436.583	16.667.907
E) Ratei e risconti passivi	72.522	102.970
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	26.101.553	27.235.836

BILANCIO D'ESERCIZIO 2017
CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.
(importi in Euro)

	2017	2016
	Euro	Euro
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	8.062.653	6.398.047
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:	469.425	272.569
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	452.669	265.682
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	16.756	6.887
Totale valore della produzione.	8.532.078	6.670.616
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	4.652.416	2.918.132
8) per godimento di beni di terzi;	4.259	8.190
9) per il personale:	1.979.135	1.889.368
<i>a) salari e stipendi;</i>	1.464.059	1.409.196
<i>b) oneri sociali;</i>	388.938	362.160
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	120.337	116.663
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	0	0
<i>e) altri costi;</i>	5.801	1.349
10) ammortamenti e svalutazioni:	425.058	357.425
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	7.497	9.488
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	107.561	100.937
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	310.000	247.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	75.193	5.585
14) oneri diversi di gestione.	1.457.082	1.585.461
Totale costi della produzione.	8.593.143	6.764.161
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(61.065)	(93.545)
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:	298.840	305.284
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	191	244
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	183.405	187.872
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	115.244	117.168
17) interessi e altri oneri finanziari:	52.642	53.726
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	52.642	53.726
<i>d) interessi su mutui</i>	0	0
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	246.198	251.558
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie:		
18) rivalutazioni:	2.590	990
<i>a) di partecipazioni;</i>	2.590	990
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) di strumenti finanziari derivati;</i>	0	0
19) svalutazioni:	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.</i>	0	0
<i>d) di strumenti finanziari derivati;</i>	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).	2.590	990
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D);	187.723	159.003
20) imposte sul reddito dell'esercizio;	147.475	113.832
<i>a) imposte correnti</i>	147.475	113.832
<i>b) imposte differite</i>	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	40.248	45.171

RENDICONTO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO 2017
Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto

(valori in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	40	45
<i>Rettifiche per elementi non monetari senza contropartita nel C.C.N.</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	115	111
Accantonamenti ai fondi netti	77	(19)
Accantonamento al TFR netto	10	4
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	202	96
Flusso finanziario prima delle variazioni del C.C.N.	242	141
<i>Variazioni del Capitale Circolante Netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	455	(217)
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	(412)	(482)
Decremento/(incremento) degli altri crediti	352	(776)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	70	(123)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(290)	(158)
Incremento/(decremento) degli altri debiti	(529)	(221)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(30)	91
<i>Totale variazioni Capitale Circolante Netto</i>	(384)	(1.886)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(142)	(1.745)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(7)	(536)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(14)	(8)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	2.834	(965)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.813	(1.509)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	0	0
Accensione/(rimborso) mutui e finanziamenti	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
Incremento (decremento) di riserve in c/capitale	0	(48)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	0	(48)
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.671	(3.302)
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2017	6.748	10.050
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2017	9.419	6.748

NOTA INTEGRATIVA **al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017**

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 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 2017 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 emendati nel dicembre 2017 con effetto sui bilanci dell'esercizio 2017; eventuali osservazioni su questo aspetto e su eventuali riclassificazioni vengono illustrate adeguatamente in sede di analisi delle singole voci.

Nel corso del 2017, come dettagliato nella relazione sulla gestione, per la prima volta la gestione degli alloggi è avvenuta in regime concessorio per conto di tutti i 30 Comuni della Provincia di Forlì-Cesena, a seguito dell'abbandono del regime convenzionale con decorrenza 1° gennaio 2017 da parte del Comune di Cesena.

Si rilevano pertanto alcune significative differenze rispetto al precedente esercizio, dovute esclusivamente a un diverso trattamento contabile delle grandezze gestionali, come verrà più compiutamente illustrato nell'analisi delle singole voci interessate; infatti, la transizione a 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 corso del 2017 è stato posto fine allo stato di sequestro degli archivi ACER, fra i quali la documentazione originale amministrativo-contabile degli anni dal 2004 fino a dicembre 2009.

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 e poi parzialmente emendati in data 29/12/2017.

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. 78 del 27.09.2017, il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato, per il quarto anno consecutivo, a revisione contabile da Demetra Società di Revisione S.r.l.. L'incarico, conferito a seguito di indagine di mercato, era annuale con possibilità di rinnovo per tre anni, e aveva pertanto durata complessiva quadriennale.

Criteri di valutazione e principi di redazione del bilancio

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2017 sono conformi a quelli stabiliti dal testo vigente dell'art. 2426 c.c. ed in linea generale omogenei con quelli applicati nel precedente esercizio, ad eccezione di eventuali circostanze particolari, esaminate caso per caso in sede di commento.

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

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 e nel 2017.

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 principi contabili; laddove il costo della costruzione sia stato completamente finanziato dall'intervento pubblico, tale contabilizzazione comporta la non iscrizione di ammortamenti nel conto economico.

Crediti e debiti

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

Non si è dato luogo a nessuna rilevazione né di crediti né di debiti con il metodo del costo ammortizzato, di

cui ai nuovi OIC 15 e 19, in quanto si tratta di crediti e debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi o comunque sorti prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina.

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Conti d'ordine

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

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

Riconoscimento dei ricavi

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

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

Proventi e oneri straordinari

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

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

Imposte

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

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

Esame delle voci dello stato patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.1) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2017 sono iscritte per un valore netto pari a euro 8.021, e hanno registrato un aumento rispetto al saldo al 31 dicembre 2016 di circa 6 mila Euro.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquota
Software di proprietà	33,33%

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2017 (in migliaia di Euro).

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

VOCE	Valore al 31/12/2016			Variazioni 2017			Valore al 31/12/2017		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2017	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)	609	607	2	14		8	623	615	8
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti									
Altre immobilizzazioni immateriali									
Totale	609	607	2	14	0	8	623	615	8

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 2017 (l'eventuale differenza rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio è causata dagli arrotondamenti).

VOCE	Valore al 31/12/2016			Variazioni 2017				Valore al 31/12/2017		
	Valore lordo	F.do ammtto	Valore netto	Acquisti	Dinuz.	Ammtto 2017	Altre variaz. f.do ammtto	Valore lordo	F.do ammtto	Valore netto
Terreni	131	0	131					131	0	131
Fabbricati	3.867	2.397	1.470	0		78		3.867	2.475	1.392
Macchine ordinarie per ufficio	6	6	0	0	0	0	0	6	6	0
Attrezzature industr.e comm	93	92	1	0	0	1	0	93	93	0
Mobili e arredi	309	305	4	0	0	1		309	306	3
Attrezzat.elettron.dufficio	450	443	7	7	0	3	0	457	446	11
Mezzi di locomozione	62	62	0	0	0	0		62	62	0
Impianti fotovoltaici	270	150	120	0		24		270	174	96
Impianti di allarme	46	46	0			0		46	46	0
Totale	5.234	3.501	1.733	7	0	107	0	5.241	3.608	1.633

In sede di commento è opportuno, in merito alla voce "Fabbricati", richiamare la scelta dell'Azienda di contabilizzare gli eventuali immobili costruiti con contributo pubblico rilevando i contributi stessi a riduzione del costo dei cespiti a cui si riferiscono, calcolando l'ammortamento solo sui valori netti.

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

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

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

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

Le immobilizzazioni in corso e acconti, esposte in bilancio a valore zero, ammonterebbero complessivamente ad Euro 31 milioni 841 mila, risultando aumentate per Euro 2 milioni 171 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.

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 31/12/2016.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:

- nella Società per l'affitto – S.Cons.a r.l.: 500,00 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.: 1.000,00 Euro (quota acquisita tramite versamento in data 14/07/2014).

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

Ulteriori considerazioni sugli aspetti gestionali e strategici del rapporto con le società partecipate sono contenute 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 polizza assicurativa a gestione separata Fideuram Vita Garanzia e Valore Flex n. 70017802501, sottoscritta in data 01/08/2014, per l'importo di Euro 2.000.000 (in questo caso, invece, gli interessi maturati con certezza, in base all'attuale 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. Visto il rendimento attualmente positivo fatto rilevare dal fondo in rapporto con il costo di acquisto, ma considerata anche l'assenza di garanzie sul capitale, per il principio della prudenza non sussistono i presupposti né per effettuare svalutazioni, né per rilevare incrementi di valore rispetto al costo storico;
- 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 7.538 Euro di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2017, 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. 123/32262 - Tariffa U50005, sottoscritta presso UnipolSai in data 18/03/2016, per l'importo di Euro 1.000.000,00 meno lo 0,5% di oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 42.151 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2017, 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 41.329 Euro di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2017, 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;

- n. 1 polizza assicurativa a gestione separata Fideuram Vita Garanzia e Valore Flex3 n. 70031616511, emessa in data 28/12/2017, per l'importo di Euro 500.000, per la quale, vista la vicinanza al 31 dicembre, non sono stati rilevati interessi di competenza.

La diminuzione nell'importo della voce "Altri titoli", e il correlativo incremento della voce "Disponibilità liquide" è collegato alla liquidazione di un significativo investimento nel certificato di capitalizzazione n. 123/21253 presso UnipolSai, già evidenziato nei precedenti bilanci d'esercizio, che avendo raggiunto la naturale scadenza ha comportato l'incasso in data 21/12/2017 dell'importo di Euro 3 milioni 381 mila, a fronte di un investimento originario nel 2012 per Euro 3 milioni.

A titolo di aggiornamento sui fatti di rilievo avvenuti dopo il 31 dicembre 2017, si informa che, in conseguenza della liquidità resa disponibile dal suddetto incasso e in attuazione di decisione del Consiglio di Amministrazione in data 28 novembre 2017, nel corso dei primi mesi del 2018 sono stati acquistati anche i seguenti titoli:

- n. 1 polizza vita a gestione separata Conto Polizza Protetto presso Uniqa n. 611144, per un importo di Euro 1.000.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, con decorrenza 05/01/2018;
- n. 1 polizza a gestione separata Popolare Vita Beldomani Gestione Protetta n. 100610927, per un importo di Euro 500.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, con decorrenza 02/02/2018;
- n. 1 polizza a gestione separata UnipolSai Investimento Capital n. 123/33028, per un importo di Euro 500.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, con versamento del premio in data 23/02/2018.

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 7.018, 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 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2017
<i>Partecipazioni</i>	2.253	0	0	2.253
Imprese controllate	0	0		0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	2.253	0	0	2.253
<i>Crediti</i>	7.050	166	198	7.018
Imprese controllate	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	0	0	0	0
Verso altri	7.050	166	198	7.018
<i>Altri titoli</i>	7.862.371	547.213	3.380.917	5.028.667
Totale	7.871.674	547.379	3.381.115	5.037.938

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero, come al 31 dicembre 2016.

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

C.II) Crediti

I crediti iscritti nell'attivo circolante, esposti in bilancio per Euro 9.870.067, hanno registrato un decremento complessivo di circa 808 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

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

Voce	Crediti al 31/12/2016	Crediti al 31/12/2017	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variatz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	5.997.138	5.541.952	5.541.952	0	-455.186
per canoni e servizi	6.823.812	7.533.505	7.533.505	0	709.693
recuperi spese gestione stabili	959.301	319.393	319.393	0	-639.908
altri crediti	1.107.019	757.235	757.235	0	-349.784
f.do svalutazione crediti	-2.851.938	-3.027.125	-3.027.125	0	-175.187
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	-41.056	-41.056	-41.056	0	0
<i>Crediti v/o imprese controllate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o imprese collegate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o impr.controllanti</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti per G.S.</i>	34.501	34.501	34.501	0	0
<i>Crediti verso altri</i>	4.646.035	4.293.613	2.588.754	1.704.859	-352.422
verso Stato ed altri enti	4.141.396	3.888.911	2.184.052	1.704.859	-252.485
verso l'Erario (crediti tributari)	140.411	32.274	32.274	0	-108.137
verso condomini	206.116	200.227	200.227	0	-5.889
verso edifici gestione ACER	151.370	151.370	151.370	0	0
verso fornitori	6.913	20.831	20.831	0	13.918
verso inquilini c/bollette emesse	-171	0	0	0	171
verso imprese	0	0	0	0	0
<i>Immobilizz.destinate alla vendita</i>	0	0	0	0	0
Totale	10.677.674	9.870.066	8.165.207	1.704.859	-807.608

Come già nei precedenti bilanci, si ritiene significativo illustrare l'andamento dei crediti verso Stato ed Enti pubblici, per effetto dei crediti verso i Comuni per anticipazioni di risorse legate a finanziamenti pubblici. Si verifica frequentemente che ACER, nell'ambito della gestione finanziaria di interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione per conto dei Comuni, si trovi nelle condizioni di anticipare con risorse proprie il pagamento di fatture per lavori; la rilevanza che avevano assunto tali anticipazioni negli anni 2011 e 2012, sia in termini di importo che di ritardo nel rimborso da parte dei Comuni, fece ritenere opportuno rilevare, in sede di chiusura, il credito verso ciascun Comune per le risorse ACER anticipate in contropartita di un analogo importo fra i debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici, iscritti nella successiva voce D) dello stato patrimoniale.

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

A commento invece della voce "Immobilizzazioni destinate alla vendita" si fa presente che, dopo la stipula nel corso del 2016 dell'atto di cessione al Comune di Cesena del complesso edilizia denominato "La Fiorita", sito in Via Parini 23, non vi sono state variazioni nel corso del 2017.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31/12/2017, 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 31/12/2017 di Euro 9.419.116, rilevando un aumento di Euro 2 milioni 671 mila rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

In sede di commento si deve considerare che questo incremento della disponibilità effettiva sui conti correnti bancari intestati all'Azienda presso Istituti di Credito, nella presente voce è correlata principalmente all'incasso della polizza UnipolSai a fronte della diminuzione delle immobilizzazioni finanziarie, evidenziato in sede di commento alla voce B.III).

La variazione nei fondi vincolati presso la Banca d'Italia rientra invece nella normale dinamica di utilizzo delle risorse pubbliche in esse depositate, secondo i rispettivi programmi di utilizzo.

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

Si è ritenuto infatti coerente con il Principio Contabile OIC 14 che la rappresentazione di tali fondi (disponibili per l'ACER solo per specifici scopi, 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 2016 e del 2017.

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Depositi bancari e postali	1.855.208	5.038.248	3.183.040
Depositi c/o tesoriere	1.610.550	4.755.866	3.145.316
Banche cc/cc	156.279	198.603	42.324
Poste cc/cc	88.379	83.779	-4.600
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	4.888.052	4.377.868	-510.184
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	4.412	3.000	-1.412
Totale	6.747.672	9.419.116	2.671.444

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 133.790 e risultano diminuiti di oltre 70 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2016.

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2017 sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Ratei attivi	-	-	0
Interessi attivi su titoli	-	-	0
Altri	-	-	0
Risconti attivi	204.050	133.790	-70.260
Polizze assicurative	12.097	12.274	177
Imposta di registro su contratto di locazione	183.397	116.635	-66.762
Altri (abbonamenti, servizi e somministrazioni)	8.556	4.881	-3.675
Totale	204.050	133.790	-70.260

Rispetto al dato al 31 dicembre 2016 si notano:

- la conferma di un significativo importo per polizze assicurative, essendo in vigore due importanti contratti, fra cui anche la copertura globale fabbricati, con pagamento di premio anticipato corrispondente a 12 mesi ma durata contrattuale non coincidente con l'anno solare;
- la variazione nel valore dell'imposta di registro, che deriva dall'attribuzione all'esercizio 2017 della rispettiva quota di un rilevante risconto pluriennale iscritto nel 2016, relativo ad un importo molto significativo per imposta di registrazione di contratti di locazione alloggi, pagata ad autunno 2016 ma di validità triennale.

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

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):

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

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

Inoltre, ai fini di una più completa informazione circa le modalità di formazione del patrimonio netto di inizio esercizio, si riporta l'analogo prospetto relativo alle variazioni intervenute nell'esercizio 2016.

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

In relazione in particolare alla voce "Utili portati a nuovo", si rileva che, a differenza dell'esercizio 2016 nel corso del quale subì una movimentazione dovuta alla rilevazione in bilancio di errori contabili commessi in esercizi precedenti, per il 2017 non ha subito variazioni.

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.

- Riserva per interventi di adeguamento e manutenzione patrimonio ACER Euro 313 mila
- Riserva per interventi di risparmio energetico patrimonio ACER Euro 12 mila
- Riserva per interventi per realizzazione di servizi di prossimità Euro 40 mila
- Riserva per interventi rinnovamento/incremento patrimonio Comune Cesena Euro 15 mila

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

Nel corso dell'esercizio 2017 non si sono rilevati utilizzi di tali riserve.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 444 mila, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2017
Fondo trattamento di quiescenza	4.283	4.300	0	8.583
Fondo imposte differite	0	0	0	0
Altri fondi	362.846	75.192	2.200	435.838
F.di manutenzione stabili	344.558	0	0	344.558
F.do progettaz.e innovaz. art. 113 D. Lgs. 50/2016	18.288	75.192	2.200	91.280
Totale	367.129	79.492	2.200	444.421

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2016, si possono formulare le seguenti osservazioni:

- il saldo del fondo trattamento fine mandato degli amministratori ha subito un incremento per l'ordinario accantonamento annuale per i componenti del Consiglio di Amministrazione.
Si è mantenuta la classificazione tra i fondi per trattamento di quiescenza, in quanto i principi Contabili prevedono 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 divenuto pari a zero nel corso del 2016 e risulta pertanto pari a zero anche al 31/12/2017;
- i fondi manutenzione non hanno rilevato utilizzi durante l'esercizio; la tempistica tecnica di attuazione degli interventi e le problematiche organizzative legate alla carenza di personale tecnico per progettare e seguire i cantieri portano inevitabilmente a rinviare nel tempo lo sviluppo di alcuni interventi.
Nonostante questi sensibili sfasamenti temporali anche di diversi anni, si conferma la natura di fondo di queste risorse;
- il fondo aggiornamento di cui al vigente Regolamento interno approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 86/2017, già fondo progettazione e innovazione di cui al D. Lgs. 50/2016, ha visto un notevole incremento per le stesse ragioni che verranno illustrate in sede di commento all'incremento

dei premi di risultato alla voce B9) del conto economico, da considerarsi straordinario.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2017 ad Euro 1.483.082, registrando un leggero aumento rispetto al precedente esercizio di circa 10 mila Euro.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati al TFR complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2017 ed a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 115.463 (al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge e a quanto al riguardo contenuto nel contratto collettivo, a cui si aggiunge il versamento a favore di ACER di Euro 7.174 pari al TFR già maturato da una nuova dipendente trasferita per mobilità da altra azienda pubblica.

A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 103.729 a seguito di erogazione di anticipazioni o di liquidazioni per cessazione dal servizio, e per i restanti Euro 8.958 per contributo a carico del TRF a fondi di previdenza integrativa.

Saldo al 31/12/2016	1.473.132
Accantonamento 2017 al netto imposta sostitutiva	115.463
Incasso per TFR già maturato da dipendente assunta per mobilità	7.174
Utilizzo 2017 per anticipi, liquidazioni e previdenza integrativa	-112.687
Saldo al 31/12/2017	1.483.082

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2017 ammontano complessivamente ad Euro 15.436.583.

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni	Variazione 2016-2017
Debiti verso tesoriere o cassiere	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0	0
Debiti verso posta	0	0	0	0	0
Mutui	0	0	0	0	0
Acconti	26.030	26.030	0	0	0
Debiti verso fornitori	1.776.865	1.486.586	0	0	-290.279
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	35.118.198	32.535.236	0	0	-2.582.962
- Interventi in corso con finanziamento	-34.012.570	-31.841.384	0	0	2.171.186
Debiti tributari	1.176	157.422	0	0	156.246
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	54.889	146.286	0	0	91.397
Altri debiti	13.703.320	12.926.407	0	0	-776.913
Totale	16.667.907	15.436.583	0	0	-1.231.324

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 accessi presso la Cassa Depositi e Prestiti, mentre non sono state attivate nuove forme di finanziamento.

Gli acconti registrano l'importo di Euro 26 mila, pressoché identico a quello indicato nel precedente esercizio; tale valore, infatti, è costituito da anticipi su predisposizione di pratiche di cessione di alloggi, che non sono state effettuate nel corso dell'anno, e questo spiega l'invarianza del valore rispetto al 2016.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 1.486.586 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione, precisamente per Euro 290.279.

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 1.085.999;
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 9.612.417;
- rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 21.836.820.

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 157.422

Essi sono così composti:

- Erario per imposta sostitutiva TFR	Euro	1.139
- Ritenute IRPEF dipendenti	Euro	50.595
- Ritenute d'acconto lavoratori autonomi	Euro	7.522
- Ritenute d'acconto collaboratori a progetto	Euro	2.200
- Altri debiti verso l'Erario	Euro	95.966

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2017 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- Inps	Euro	4.063
- Inpdap-Enpded-Cpdel	Euro	136.433
- Inail	Euro	0
- Enti previdenza integrativa	Euro	5.790
- Altri enti	Euro	0

Gli altri debiti sono pari ad Euro 12.926.407, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano una diminuzione di 777 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2016.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	10.808	11.952	1.144
Depositi cauzionali	1.374.493	1.356.929	-17.564
Enti diversi	765.137	637.792	-127.345
Debiti v/ personale dipendente	208.148	272.461	64.313
Altri	11.344.600	10.647.139	-697.461
Totale	13.703.320	12.926.407	-776.913

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 principalmente al differente stanziamento dei premi rispetto all'anno precedente, come illustrato in sede di commento della voce B.9).

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 RISCOINTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31 dicembre 2017 ammontano complessivamente ad Euro 72.522 e risultano diminuiti di circa 30 mila Euro rispetto al dato al 31 dicembre 2016.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Ratei passivi	0	3.633	3.633
Risconti passivi	102.970	68.889	-34.081
Totale	102.970	72.522	-30.448

I ratei passivi al 31/12/2017 sono costituiti integralmente da quote di polizze assicurative relative a contratti con validità non coincidente con l'anno solare e pagate posticipatamente, in quanto soggette per contratto ad una regolazione a consuntivo del premio versato.

I risconti passivi al 31/12/2017 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 57 mila Euro, dal consistente risconto pluriennale resosi necessario nel 2016 per attribuire anche agli esercizi 2017, 2018 e 2019 le quote parte di competenza del recupero operato dagli inquilini del 50% dell'imposta triennale di registrazione dei contratti di edilizia residenziale pubblica, pagata in

autunno 2016; si rinvia in merito a quanto illustrato trattando del correlato risconto attivo per imposta di registro.

Esame delle voci del conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2017 ammonta ad Euro 8 milioni 532 mila e registra un aumento di 1 milione 861 mila Euro rispetto alle voci del precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando come segue le poste che lo compongono.

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

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

Nel suo complesso, la voce risulta così composta (in unità di Euro):

Descrizione	2016	2017	Variazione
<i>Ricavi delle vendite</i>	0	0	0
<i>Ricavi di prestaz.della gest.immobiliare</i>	6.052.358	7.667.629	1.615.271
Canoni di locazione	5.240.958	7.125.247	1.884.289
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	660.271	293.219	-367.052
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	151.129	249.162	98.033
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0
<i>Ricavi delle prestazioni per c/terzi</i>	345.689	395.024	49.335
Attività costruttiva	345.689	395.024	49.335
Totale ricavi vendite e prestazioni	6.398.047	8.062.653	1.664.606

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

Si può notare, osservando la tabella, la significativa variazione nelle grandezze relative alla gestione immobiliare, dovuta al passaggio al regime concessorio di gestione degli alloggi da parte del Comune di Cesena con decorrenza 1° gennaio 2017.

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

- rilevazione dei canoni di locazione fra i ricavi, pur senza iscrizione a stato patrimoniale di poste relative al valore degli immobili (non essendone ACER il proprietario);
- rilevazione fra i costi delle spese di gestione (spese di assicurazione, registrazione contratti, quote condominiali, e soprattutto spese vive di manutenzione, ecc.);

- rilevazione fra gli oneri diversi di gestione delle risorse nette di competenza dell'anno da investire in ciascun Comune, determinato secondo i criteri indicati negli atti di concessione.

Il rapporto convenzionale, attivo fino a tutto il 2016 per il Comune di Cesena, proprietario di circa il 20 per cento degli alloggi gestiti per conto terzi, comportava invece le seguenti rappresentazioni contabili:

- rilevazione dei canoni di locazione come crediti verso utenti in contropartita di debiti verso il Comune, e contestuale rilevazione dei correlativi costi di gestione come debiti verso fornitori in contropartita di crediti verso il Comune; la gestione trovava quindi sostanzialmente un'integrale rappresentazione direttamente a livello di stato patrimoniale;
- per contro, il compenso legato alle gestioni di alloggi per conto dei Comuni e fatturato a questi ultimi veniva a costituire voce di ricavo, contabilizzato fra i compensi e rimborsi di amministrazione;
- naturalmente, anche in questo caso ACER non era soggetto passivo IMU/TASI sugli immobili gestiti per conto terzi e non iscriveva il valore degli immobili nell'attivo dello stato patrimoniale.

Tuttavia, per effetto dell'obbligo di ACER, formalizzato negli atti che disciplinano la gestione, di investire negli alloggi Comunali le risorse nette della gestione, i termini dell'equilibrio economico dell'Azienda ed il bilancio preventivo nel suo complesso si mantengono comunque in pareggio, alla luce appunto della rilevazione alla voce B14) del contributo per manutenzione alloggi comunali in concessione relativo anche agli alloggi passati al regime concessorio.

Ne consegue che dal 2016 al 2017, aumentando in modo non trascurabile il numero di alloggi gestiti in concessione a scapito di quelli in convenzione, per effetto dell'inserimento a costo e ricavo dei dati relativi alla gestione degli alloggi comunali, aumenta in modo considerevole il dato relativo ai canoni di locazione, mentre diminuisce in modo rilevante il dato relativo ai corrispettivi fatturati per amministrazione stabili per conto terzi.

Tale variazione è correlata peraltro al significativo aumento dei costi della produzione, in particolare degli oneri di manutenzione, come sarà possibile riscontrare in sede di commento alla voce B7).

Tecnicamente c'è da rilevare che l'aumento nell'importo dei canoni di locazione a conto economico dipende anche, seppure in misura minore, nell'ordine del 5%, dalle variazioni nei criteri di calcolo degli alloggi a canone sociale per effetto dei relativi provvedimenti regionali, di cui si tratta ampiamente nella relazione sulla gestione.

Risultano in leggero aumento i proventi dell'attività tecnica su interventi edilizi seguiti dall'Azienda; tale variazione, deve ritenersi connessa ad un inizio di ripresa dell'attività tecnica per conto dei Comuni, focalizzata in particolar modo sulla manutenzione straordinaria.

Si precisa altresì che gli importi dei canoni di locazione rilevati a conto economico (Euro 7.125.247) sono i seguenti:

- | | |
|--|-------------------------|
| - alloggi ACER, realizzati senza il contributo dello Stato | Euro 99 mila |
| - alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione | Euro 6 milioni 819 mila |
| - locali ad uso diverso | Euro 190 mila |
| - alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì | Euro 16 mila |
| - alloggi di proprietà privata gestione Agenzia Affitto Forlì | Euro mille |

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

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

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

A.3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione

La presente voce presenta un saldo pari a zero, analogamente a quanto rilevato al 31 dicembre 2016. Come già illustrato trattando le rimanenze, l'utilizzo di questa voce in anni passati è stato relativo alla maturazione dei ricavi connessi alle fasi intermedie degli interventi per la costruzione di immobili destinati alla vendita a prezzi convenzionati a soggetti individuati dal Comune di Sogliano e della costruzione e vendita di un immobile ad uso misto abitativo-terziario a Gambettola, Via Viole.

Il saldo pari a zero degli ultimi 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 nè alcuna attività costruttiva sui propri alloggi effettuata con risorse interne.

A.5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano nel loro complesso ad Euro 469 mila, registrando un aumento di 197 mila euro rispetto al precedente esercizio.

Tale variazione deriva principalmente dall'incremento (+258 mila Euro) dell'utilizzo delle risorse di solidarietà manutentiva intercomunale da parte dei Comuni in concessione, a cui nel corso del 2016 non si era fatto ricorso.

La variazione rispetto al 2016 è in parte compensato dall'assenza di plusvalenze ordinarie, a fronte invece della rilevazione *una tantum* nel 2016 di una plusvalenza di circa 51 mila Euro per la stipula dell'atto di cessione al Comune di Cesena del complesso edilizia denominato "La Fiorita", sito in Via Parini 23.

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

Descrizione	2016	2017	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	265.682	452.669	186.987
Plusvalenze da immobili destinati alla vendita	50.696	0	-50.696
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	2.420	4.864	2.444
Altri rimborsi e proventi diversi	212.566	447.805	235.239
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0	0
<i>Contributi in c/esercizio</i>	6.887	16.756	9.869
<i>Proventi da prescrizione debiti</i>	0	0	0
Totale altri ricavi e proventi	272.569	469.425	196.856

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2017 ammontano ad Euro 8.593.143 e registrano un aumento di circa 1 milione 829 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 2017 non ha sostenuto costi di questo tipo in relazione alla produzione di beni per la vendita.

B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano complessivamente a 4 milioni 652 mila Euro, registrando un aumento di circa 1 milione 734 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	2016	2017	Variazione
Spese generali	508.151	574.528	66.377
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	88.907	85.257	-3.650
Spese per comunicazione istituzionale	27	0	-27
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	97.138	92.516	-4.622
Spese postali e telefoniche	39.032	39.659	627
Cancelleria e stampati	3.577	8.065	4.488
Gestione mezzi di trasporto	12.898	11.483	-1.415
Manutenzione macchine d'ufficio	6.938	13.906	6.968
Gestione sistema informativo	25.185	25.313	128
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	1.432	1.094	-338
Costi per servizi esterni	152.741	192.709	39.968
Altro	80.276	104.526	24.250
Spese della gestione immobiliare	2.362.688	3.966.735	1.604.047
Spese di amministrazione	355.422	489.212	133.790
Spese di manutenzione	2.007.266	3.477.523	1.470.257
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
Spese dell'attività costruttiva	47.293	111.153	63.860
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	47.293	111.153	63.860
Spese per interventi destinati alla vendita	0	0	0
Totale costi per servizi	2.918.132	4.652.416	1.734.284

Come si può notare, la variazione dei costi per servizi nel 2017 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- un leggero incremento delle spese generali e di funzionamento, attribuibile peraltro ad elementi di natura straordinaria;

- un significativo aumento sia delle spese di amministrazione degli edifici, sia soprattutto delle spese di manutenzione imputate a conto economico, principalmente relative ad immobili di terzi gestiti in concessione.

Tale aumento è da ricondursi ai risvolti contabili del passaggio al regime concessorio del Comune di Cesena, che ha comportato, come ampiamente illustrato in sede di commento alla voce A1), la rilevazione a conto economico delle spese di gestione del Comune stesso.

L'aumento peraltro è determinato anche da un consistente incremento delle spese manutentive sostenute per conto del Comune di Forlì (circa 577 mila Euro in più rispetto al precedente esercizio), al fine di soddisfare le esigenze manutentive del patrimonio;

- un leggero incremento delle spese per l'attività costruttiva, a fronte della ripresa dell'attività tecnica per conto dei Comuni cui si accennava in sede di commento alla voce A1).

Ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 c.c., si precisa che nell'importo indicato per la voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" sono compresi, oltre ad oneri contributivi ed assicurativi a carico dell'Azienda ed a rimborsi spese, i compensi per gli organi sociali posti a carico dell'esercizio 2017 per un importo complessivo di competenza di Euro 78.020, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	51.600
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	22.120
Accantonamento f.do cessazione rapporto amministratori (art.10 Statuto)	Euro	4.300

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 e i presupposti previste dalla normativa, di specifica comunicazione all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni; relativamente al 2017 il saldo del conto indicato risulta pari a zero.

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 ha previsto la stipula di contratti di locazione passiva di alloggi.

Coerentemente con quanto previsto dai principi contabili, sono quindi stati iscritti in questa voce i relativi canoni passivi di locazione, anche se per un importo ormai estremamente contenuto; va segnalato inoltre che nel corso del 2017 è scaduto l'ultimo contratto passivo di questo genere.

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):

	2016	2017	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.409.196</i>	<i>1.464.059</i>	<i>54.863</i>
Retribuzioni	1.099.417	1.070.691	-28.726
Altre voci fisse retributive	147.197	146.646	-551
Lavoro straordinario	17.060	18.497	1.437
Indennità di trasferta	1.179	1.310	131
Retribuzione di risultato	144.343	226.915	82.572
<i>Oneri sociali</i>	<i>362.160</i>	<i>388.938</i>	<i>26.778</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>116.663</i>	<i>120.337</i>	<i>3.674</i>
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Altri costi del personale</i>	<i>1.349</i>	<i>5.801</i>	<i>4.452</i>
<i>Totale</i>	<i>1.889.368</i>	<i>1.979.135</i>	<i>89.767</i>

L'ammontare dei premi di produttività del 2017, sebbene alla data della stesura della presente relazione non fosse stato ancora interamente messo in pagamento, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2017, come prescritto dal principio della competenza, in base a:

- la quantificazione effettuata dalla Direzione Tecnica e dalla Direzione Amministrativa del fondo per gli incentivi all'attività del personale previsto dall'art. 113, commi 2, 3 e 4 del D. Lgs. 18/04/2016, n. 50 e dal vigente Regolamento interno approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 86/2017.
Il sensibile incremento delle retribuzioni di risultato evidenziato dal prospetto deriva interamente da questa voce di incentivi, ed è da considerarsi del tutto eccezionale in relazione sia a un significativo conguaglio per l'incentivo 2016 (che in occasione della chiusura del relativo bilancio non era stato possibile quantificare in mancanza del citato Regolamento), sia alla quantificazione nel corso del 2017 della maggior parte dei premi connessi all'esecuzione della procedura di gara per il nuovo contratto di Global Service manutentivo, che presentava un importo a base di gara straordinariamente elevato.
Per le ragioni indicate la retribuzione di risultato sopra indicata è da considerare del tutto eccezionale, ed è destinata negli anni prossimi a ridimensionarsi sensibilmente;
- le risorse economiche rese disponibili dall'accordo sulle risorse da destinare a premio di risultato nei contratti collettivi decentrati integrativi vigenti per l'anno 2017, ivi compreso il premio di risultato per la dirigenza.

Si è inoltre dovuto procedere a uno stanziamento per competenza relativo ad arretrati per adeguamento delle retribuzioni dei dipendenti, in quanto l'Azienda a inizio 2018 ha provveduto alla corresponsione dell'indennità di vacanza contrattuale a tutti i dipendenti di qualifica non dirigenziale relativamente al periodo da aprile 2016 a febbraio 2018; l'incidenza sul bilancio in chiusura è comunque modestissima, trattandosi di un importo per il 2016 e 2017 nell'ordine dei 1.570 Euro di retribuzione lorda.

Non rientrano invece nel presente bilancio gli effetti economici dell'ultimo accordo sottoscritto per il rinnovo del CCNL, che ha previsto un aggiornamento delle retribuzioni tabellari a decorrere da marzo 2018.

Si è puntualmente provveduto, in base al principio della competenza, alla rilevazione delle ferie non godute (sul bilancio qui in approvazione l'effetto della rilevazione è stato modesto, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2017 era superiore al valore di quelle stanziate al 31 dicembre 2016 e godute nello scorso anno per circa 3 mila Euro).

Ai sensi del punto 15 dell'art. 2427 del codice civile, si presentano in forma dettagliata nel prospetto che segue i dati relativi alla consistenza media del personale in servizio nel corso del 2017 (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 (36,67, approssimato in tabella a 37) risulta superiore alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio ed al 31 dicembre (35,5 unità).

Infatti le tre assunzioni del 2017, che ricoprivano posti lasciati liberi per altrettanti collocamenti a riposo nel corso del 2016, sono state effettuate nel corso dei primi mesi dell'anno, per cui l'incremento delle medie ponderate puntuali dal 2016 (36,38 dipendenti) al 2017 (36,67 dipendenti) è in effetti piuttosto modesto.

Qualifica	In servizio al 01/01/2017	In servizio al 31/12/2017	N. medio dipendenti 2017 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	2	2	2
<i>Impiegati</i>	30	33	33
<i>Operai</i>	0	0	0
Totale	34	37	37

Ulteriori considerazioni ed analisi sugli aspetti gestionali della dinamica del costo del personale, anche in raffronto ai risultati degli esercizi precedenti, sono contenute 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 7.497, 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 107.561, si riferiscono in parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o ad uso diretto per Euro 78.302 e ad impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto ed altri beni mobili ammortizzabili per Euro 29.259.

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 310 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; il suo incremento rispetto al valore degli ultimi due esercizi deriva anche dall'aumento in valore assoluto dei ricavi da canoni portati a conto economico, e quindi della relativa quota di insoluto.

Per le motivazioni adeguatamente illustrate nella relazione sulla gestione, il Consiglio di Amministrazione ritiene in ogni caso opportuna riguardo a questa voce di bilancio una politica 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 misura di un ulteriore adeguamento.

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

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

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

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto l'ACER anche nel 2017 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 2017 la presente voce presenta un importo pari a zero.

B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un accantonamento per un importo di Euro 75.193, dovuto all'accantonamento 2017, nonché al conguaglio del 2016, al fondo progettazione e innovazione di cui all'articolo 113 del D. Lgs. 50/2016 (già articolo 93 del D. Lgs. 163/2006).

Per gli stessi motivi esposti in sede di commento della retribuzione di risultato alla voce B.9), l'importo per il 2016 risulta elevato in misura eccezionale, ed è destinato negli anni prossimi a un ridimensionamento.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2017 di Euro 1.457.083, risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro):

	2016	2017	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz.ex L.560/93</i>	2.481	0	-2.481
<i>Eliminazione crediti dell'attivo circolante</i>	0	0	0
<i>Costi e oneri diversi</i>	1.220.050	966.951	-253.099
Contributi associativi	20.475	21.065	590
Spese sociali per l'utenza (F.do Regionale)			0
Giornali, riviste e pubblicazioni	5.503	2.661	-2.842
Quota 0,5% del valore locativo alla Gestione Speciale			0
Tributi consorziali	2.469	2.791	322
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	1.061.821	701.236	-360.585
Altre perdite e spese diverse	129.782	239.198	109.416
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	362.930	490.133	127.203
Imposta di bollo	72.333	134.988	62.655
Imposta di registro	144.966	205.308	60.342
IMU	78.810	119.041	40.231
IVA indetraibile	56.589	12.787	-43.802
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	10.232	18.009	7.777
Totale	1.585.461	1.457.084	-128.377

La variazione evidenziata nell'importo della voce B.14 è quindi di importo piuttosto significativo, a causa della riduzione del contributo per manutenzione alloggi comunali in concessione. Tale contributo è di norma costituito (a termini di concessione con i Comuni) 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 al sostenimento nel corso del 2017 di spese di manutenzione per un importo decisamente più elevato, che ha portato a una diminuzione degli avanzi maturati dai Comuni; tale incremento è stato tale da compensare anche l'incremento della presente voce dovuto al passaggio della gestione del Comune di Cesena al regime concessorio.

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 2017 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.

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

Negli anni precedenti tale tipo di spesa veniva rilevata in B7; pertanto a fini comparativi nel presente bilancio anche il costo sostenuto per la TARI di competenza 2016, pari ad Euro 9.715, è stata riclassificata ed esposta in B14.

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 191, 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 183.405 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 115.244, sono costituiti dagli interessi attivi maturati sui c/c bancari e postali per 186 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 115 mila Euro.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ACER nell'esercizio 2017 ammontano complessivamente ad Euro 52.642 e sono così costituiti:

- le spese e gli oneri su depositi bancari e postali sono pari ad Euro 35.814;
- 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 16.487;
- gli interessi ed oneri finanziari diversi sono pari ad Euro 341.

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

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

La voce presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2017 di Euro 2.590, e risulta costituita da un incasso straordinario residuo proveniente da un rimborso fiscale legato alla liquidazione della società partecipata Agess, che era stata cancellata dal Registro delle imprese e dal bilancio ACER nel corso del 2014.

20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Euro).

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

Descrizione	2016	2017	Variazione
IRES	100.089	122.775	22.686
IRAP	13.743	23.592	9.849
Imposte differite	-	-	0
Totale	113.832	146.367	32.535

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte risulta pari ad Euro 40.247,52, registrando una leggera diminuzione nel risultato economico dell'azienda rispetto al periodo precedente, nel quale l'utile netto risultò pari ad Euro 45.171,44, variazione della quale è stata fornita ampia illustrazione.

Forlì, 24/04/2018

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 31/12/2017	Saldo passività 31/12/2017
	<i>Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici D-12</i>		693.852
3611	Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici		32.535.236
	<i>di cui: Risorse relative ad interventi già programmati/avviati</i>		30.557.374
	<i>Risorse in corso di programmazione</i>		1.977.863
8007	Fondi L.560/93 Comuni vari		0
1209	Immobilizzazioni in corso e acconti		-31.841.384
	<i>Patrimonio netto altre riserve A-VI</i>		661.652
270701	Riserve programmi di invest.erp (FONDI ACER)		661.652
	<i>Parte altri fondi B-4</i>		344.558
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER		344.558
	<i>Parte altri debiti D-15</i>		4.649.234
361460	Fondo interventi risparmio energetico 3%-6%		1.198.267
361485	Avanzi com.li programmati		3.450.967
	<i>Fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia C IV voce 1-b</i>	4.377.868	
170130	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	944.566	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	3.433.302	
170101	<i>Parte disponibilità liquide anticipate (Tesoriere) C IV voce 1-a</i>	-1.870.307	
	<i>Parte crediti verso altri C II voce 7</i>	3.841.734	
150620	Crediti verso Comuni vari	1.561.142	
150621	Crediti verso Comuni per anticipazione 30 anni	2.090.504	
150622	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	190.088	
		6.349.296	6.349.296