

Azienda Casa  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



# BILANCIO D'ESERCIZIO

## 2014



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](http://www.aziendacasa.fc.it) - e-mail: [casa@aziendacasa.fc.it](mailto:casa@aziendacasa.fc.it) - pec: [protocollo@aziendacasafc.legalmail.it](mailto:protocollo@aziendacasafc.legalmail.it)



---

## INDICE

<i>Relazione sulla gestione</i> .....	pag. 2
<i>Allegati</i> .....	pag. 23
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2014.....	pag. 29
Conto economico al 31 dicembre 2014.....	pag. 32
Nota integrativa.....	pag. 34
Rendiconto finanziario.....	pag. 65
Prospetto di raccordo dei finanziamenti.....	pag. 66

---

## **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, il Consiglio di Amministrazione ritiene opportuno evidenziare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso.

La presente relazione, redatta a corredo del bilancio ai sensi dell'art. 2428 c.c., nonché dell'art. 18 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità, intende fornire tutte le necessarie informazioni sulla situazione dell'Azienda, sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato. Per quanto concerne invece l'illustrazione da un punto di vista strettamente tecnico dei dati contabili e le altre notizie direttamente inerenti la redazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, si rinvia alle informazioni contenute in Nota Integrativa.

Il protrarsi dell'attuale periodo di forte stagnazione economica ha accentuato i problemi di nuove fasce sociali che si affacciano a livelli di povertà e dalle quali proviene principalmente la domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Purtroppo, al forte incremento della domanda di case popolari non corrisponde un adeguato aumento della risposta, in quanto la situazione della finanza pubblica limita le opportunità di una concreta politica di finanziamenti per il mantenimento e l'ampliamento del patrimonio di edilizia popolare.

Pur in un contesto tanto complesso, riteniamo che l'attività svolta dall'Azienda nel 2014 dimostri come ACER continui a svolgere un ruolo centrale quale strumento tecnico per le Amministrazioni Locali nella gestione e nell'attuazione delle politiche abitative, coerente con le linee di indirizzo e con i principi sanciti dalla Legge Regionale 24/2001 e dalle successive modifiche.

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

La **Carta dei Servizi**, consolidato strumento di trasparenza e di garanzia per gli utenti, è stata oggetto non solo di una puntuale applicazione, come trimestralmente illustrato alle Amministrazioni Comunali, ma anche di una revisione, che, con decorrenza 1° aprile 2014, ha portato ad una riduzione di alcuni dei più rilevanti tempi di erogazione per le prestazioni fornite all'utenza.

Anche nel 2014 è stata mantenuta la **certificazione di qualità ISO 9001**, che testimonia l'elevato 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 od i fruitori dei servizi.

L'esercizio 2014 nel campo tecnico ha visto l'Azienda, forte delle proprie competenze e professionalità, proseguire lo svolgimento dei **compiti di progettazione, affidamento di appalti, direzione lavori di nuovi interventi** di edilizia residenziale pubblica su incarico e per conto dei Comuni, anche se con volumi inferiori a quelli degli anni precedenti. Questa circostanza è conseguente alla carenza di risorse pubbliche destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Poiché tale situazione non sembra evidenziare positive evoluzioni prospettandosi, piuttosto, ulteriori contrazioni nelle attività costruttive, ciò potrebbe determinare nel tempo, per ACER, l'insorgere di alcune difficoltà economiche nella gestione.

A questo proposito riteniamo che la grande esperienza e professionalità acquisita dai collaboratori aziendali nel settore degli appalti pubblici possa essere utilizzata, dai Comuni del territorio, anche per opere pubbliche diverse dalla mera esecuzione di opere di edilizia residenziale pubblica.

E' proseguito il ***continuo aggiornamento del sistema informativo-gestionale*** dell'Azienda, anche per garantire un rapido interscambio per via telematica con i Comuni dei dati inerenti la gestione, rispondendo all'esigenza di snellimento delle procedure, di rapida circolazione dei documenti rilevanti (compresi dati metrici, tecnici, planimetrie e immagini degli immobili) e di massima conoscibilità dei dati gestionali, potendo contare su una banca dati sempre più completa e significativa.

A seguito dell'entrata in vigore il 18.06.2013 della legge n. 220/2012 di "riforma del condominio", ACER ha provveduto a concludere il mandato di amministrazione condominiale di immobili con presenza di proprietà pubblica, in quanto la natura giuridica dell'ente non consente di espletare in futuro tale attività, decidendo di dedicare le proprie risorse e professionalità ai compiti prettamente istituzionali dell'Azienda.

Nel corso del 2014 si è provveduto pertanto, dopo la gestione limitata ai primi mesi dell'anno, alla presentazione all'assemblea del rendiconto finale con relativa approvazione della contabilità e relativi adempimenti fiscali per il complesso denominato palazzo SME nell'ambito fieristico forlivese.

- Relativamente ai fabbricati costituiti in condominio con amministratore esterno, l'Azienda nel 2014 ha proseguito la puntuale attività di controllo tecnico dei più importanti interventi di manutenzione straordinaria, attività che ha visto una sensibile intensificazione negli ultimi anni. Stante l'alto numero di condomini e le situazioni di conservazione edilizia e impiantistica assai diversificate, si tratta di un'attività assai impegnativa e complessa, tenuto conto anche delle normative cogenti in materia, delle risorse sempre più limitate dei Comuni e della circostanza imprescindibile che le decisioni sugli interventi manutentivi, quando non si verifici addirittura l'imprevisto e l'urgenza, dipendono principalmente dalla volontà dell'assemblea. Nei contesti dove la quota comunale è maggioritaria e si sono riscontrate gravi carenze manutentive, ACER, coinvolgendo spesso il Comune proprietario, si è fatto in molti casi promotore delle verifiche tecniche iniziali e della richiesta all'amministratore di attivarsi. In particolare in una decina di condomini, dove è preponderante la presenza di quote pubbliche di proprietà o dove gli interventi necessari erano particolarmente onerosi, ACER ha anche collaborato strettamente con Amministratori e tecnici incaricati per la miglior riuscita degli interventi e per il contenimento delle spese, che, come già sottolineato, assume sempre maggior rilievo.
- Nel corso dell'anno 2014 si è operata una verifica generale relativamente all'attività per legge a carico degli amministratori esterni di effettuazione della contabilità annua, della convocazione delle assemblee ordinarie e della regolare gestione dei contratti di assicurazione "globale fabbricati", il tutto per verificare eventuali anomalie e criticità al fine di assumere possibili iniziative per meglio tutelare la proprietà pubblica e gli utenti di e.r.p. .
- Nei fabbricati con contemporanea presenza di proprietà pubblica e privata, dove non è stato ancora costituito ufficialmente il condominio, poiché non previsto dalle vigenti disposizioni di legge, ACER, in qualità di condomino diligente, in quanto rappresentante la proprietà pubblica,

ha svolto anche nel corso del 2014 un'attività diretta per effettuare la manutenzione urgente, previo ottenimento dell'assenso dei privati e relativo riparto degli addebiti o per incentivare la costituzione formale del condominio con la nomina di un amministratore professionista.

- Infine va rilevato, per gli esistenti oltre 220 condomìni ad amministrazione esterna, che ACER ha garantito, quantomeno per le sedute più importanti o dove le quote di proprietà pubblica sono consistenti, la partecipazione alle assemblee condominiali; a ciò si aggiunge, per ognuno di tali fabbricati, il controllo delle rendicontazioni delle spese ordinarie e straordinarie, la liquidazione degli oneri di spettanza, l'anticipazione degli oneri degli assegnatari morosi, il riparto delle spese tra ACER ed assegnatari secondo il regolamento vigente, l'addebito agli assegnatari morosi.

Anche nel 2014 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 e successive modificazioni, che comporta la fornitura a tutte le autogestioni dell'assistenza necessaria per la loro costituzione ed il loro funzionamento:

- al 31 dicembre 2014 le Autogestioni sono 139 per un totale di 1.781 alloggi, oltre ad 1 Autogestione c.d. "parziale" (Edificio di edilizia agevolata a n. 20 alloggi in Forlì Via Manzoni , 5 -7) che , in via sperimentale, è stata costituita solo per i servizi non soggetti a bollettazione . Vi sono inoltre n 120 edifici (per n 407 alloggi) i cui servizi sono gestiti autonomamente dai residenti, pur in assenza di formale costituzione dell'autogestione;
- al fine di fornire l'assistenza necessaria al buon funzionamento delle Autogestioni e nell'ottica di condivisione, ACER ha partecipato a circa 40 riunioni, nella maggioranza dei casi presso gli edifici per agevolare la partecipazione di tutti gli assegnatari soprattutto degli anziani e dei disabili.
- questa modalità di gestione 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.
- particolare attenzione viene posta nel recupero delle quote di autogestione anticipate da ACER e riaddebitate agli utenti, che presentano livelli di insoluto molto significativi in percentuale, anche se contenuti in valore assoluto. Nell'ambito della attività svolta da ACER per sensibilizzare l'utenza al rispetto dei Regolamenti di attuazione della Legge Regionale, si sono effettuate diverse assemblee oltreché un lavoro di affiancamento ed assistenza ai Presidenti di autogestione.

Con riferimento alla *valorizzazione del patrimonio dal punto di vista reddituale e di utilizzo*, si ricorda che:

- si è effettuata anche nel 2014 per conto dei Comuni l'attività di istruttoria delle *vendite* di alloggi comunali di e.r.p. regolamentata dall'art. 37 della Legge Regionale: nel corso dell'anno sono stati espletati alcuni incarichi conferiti ad ACER rispettivamente dal Comune di Predappio (stima di valore, predisposizione bando di gara e pubblicità, certificazioni energetiche per n. 3 alloggi), dal Comune di Gatteo (stima di valore per n. 2 alloggi), dal Comune di Bagno di Romagna (stima di valore per n. 2 alloggi) e si è collaborato con diversi Comuni, trasmettendo sia dati patrimoniali che relativi all'utenza per possibile elaborazione di ulteriori piani-vendita.

- per quanto riguarda le attività connesse all'estinzione del diritto di *prelazione*, si sono portate a conclusione n. 26 pratiche per estinzioni inerenti ad immobili ceduti ai sensi della L. 513/77 o della L. 560/93, con un incasso totale di circa € 110.000,00 (oltre alle competenze di ACER per l'istruttoria), risorse destinate alla manutenzione del patrimonio di E.R.P..
- relativamente agli *immobili ad uso diverso dall'abitazione* di proprietà dell'Azienda e alla loro messa a reddito, la perdurante crisi del settore commerciale, in particolare delle attività di piccole dimensioni e ubicate nei centri cittadini, ha pesantemente penalizzato anche la locazione di negozi e autorimesse di ACER gestite a "libero mercato". Si è registrata nel corso del 2014 una ulteriore contrazione della domanda, i tempi di sfitanza si protraggono notevolmente e sono pervenute a più riprese richieste da parte di parecchi conduttori in locazione per ottenere dall'Azienda la ricontrattazione in diminuzione dei canoni; trattative condotte dall'Amministrazione dell'Azienda, partendo da una ricognizione oggettiva dell'entità dei canoni registrati sul mercato e confrontati con quelli richiesti da ACER e volta a contenere fenomeni di morosità. Nel corso del 2014 sono stati stipulati n. 4 nuovi contratti di locazione al di fuori del campo dell'E.R.P. (negozi, uffici, posti auto, ecc.), oltre alla gestione di n. 93 adempimenti contrattuali e fiscali, tra risoluzioni anticipate, disdette, subentri, proroghe nella locazione, unitamente ai relativi adempimenti di legge (aggiornamenti Istat, contenzioso, ecc.), ivi compresa la registrazione telematica ai sensi della L. 223/2006; si sottolinea come, a fronte delle sempre maggiori difficoltà di mettere a reddito gli immobili e di percepire i canoni locativi, siano invece cresciute, negli ultimi anni, per il perfezionamento di ogni contratto locativo, le incombenze amministrative e tecniche legate all'obbligo di allegare le certificazioni circa la regolarità e le prestazioni impiantistiche.

Nell'ambito *dell'attività di consulenza amministrativa e legale*, nel 2014 l'Azienda ha prestato il proprio servizio predisponendo e fornendo al Comune di Forlimpopoli lo schema del Bando e della domanda di assegnazione, aggiornato e personalizzato alla luce dei rispettivi Regolamenti per la assegnazione e, su incarico del Comune di Mercato Saraceno l'Azienda ha altresì effettuato l'istruttoria delle domande di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ed ha curato la stesura delle relative graduatorie, nonché (per Forlimpopoli) anche l'istruttoria dei ricorsi alla competente Commissione comprensoriale.

L'ACER nel 2014 ha continuato a svolgere le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi del Comprensorio di Cesena, istruendo complessivamente, in occasione delle 6 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 97 pratiche.

Nell'ambito della gestione delle due Commissioni comprensoriali per l'esame delle domande di mobilità (cambio alloggio), durante le 4 sedute (2 per Comprensorio, di cui la seconda per il territorio forlivese tenutasi effettivamente in data 16.1.2015, essendosi reso necessario un rinvio della riunione originariamente prevista per dicembre 2014) sono state complessivamente esaminate 78 posizioni (fra nuove domande e riesami), di cui 62 del forlivese e 16 nel cesenate.

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, come modificato dalle recenti disposizioni normative, 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).



Inoltre, si è provveduto alla redazione e pubblicazione sul sito aziendale del Programma Triennale per la Trasparenza e l'Integrità, ed a tutte le altre pubblicazioni previste dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 per gli Enti Pubblici Economici, nonché al costante aggiornamento di tutto il materiale pubblicato.

### Gestione del personale

Nel 2014 non si sono riscontrate né cessazioni dal servizio, né assunzioni di dipendenti, e pertanto il numero globale di dipendenti a tempo indeterminato è rimasto invariato, mentre nel corso dell'intero anno non è stato in servizio alcun dipendente a tempo determinato. Si segnala tuttavia che a decorre dal 01.01.2015 è cessato dal servizio per collocamento a riposo un dipendente di livello Q1, che non si è proceduto a sostituire con ulteriori assunzioni.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31.12.2014 per livello del CCNL Federcasa e per area gestionale di appartenenza è rappresentata nella tavola che segue. Per le posizioni dirigenziali si ricorda invece 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 31.12.2014											
Area gestionale	Direttore	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	Totali
Interventi edilizi			1		3	1		1	1		7
Manutenzione/Patrimonio					2	3	2	3			10
Amministrazione stabili		1	1	1	2	2	1	5	3	1	17
Generali	1							2	1		4
<b>Totali</b>	1	1	2	1	7	6	3	11	5	1	38

COSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI				
(Importi in Euro)	CONS. 2013	PREV. 2014	CONS. 2014	%
Salari e stipendi (di cui:)	1.434.121,16	1.487.000,00	1.435.402,38	74,0%
Retribuzioni	1.102.378,50	1.105.000,00	1.111.920,46	57,3%
Indennità (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	137.694,49	180.000,00	140.836,77	7,3%
Lavoro straordinario	25.187,18	28.000,00	19.108,89	1,0%
Indennità di trasferta	2.372,95	4.000,00	1.904,56	0,1%
Retribuzione di risultato	166.488,04	170.000,00	161.631,70	8,3%
Oneri sociali	376.813,27	405.000,00	382.976,05	19,8%
Trattamento di fine rapporto	116.536,76	136.000,00	118.068,92	6,1%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	3.507,00	2.500,00	2.510,81	0,1%
<b>Totale</b>	<b>1.930.978,19</b>	<b>2.030.500,00</b>	<b>1.938.958,16</b>	<b>100,0%</b>



La spesa complessiva per il personale di competenza del 2014, comprensiva di accantonamento al T.F.R. ed altri costi, ammonta a 1 milione 938 mila Euro, articolata come esposto nella tabella sopra esposta. L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2014, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2014, 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 2015 alla luce del raggiungimento degli obiettivi fissati.

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2014 tra le principali aree di attività dell'Azienda Casa. Le percentuali risultanti confermano in linea tendenziale i dati dell'anno precedente.

Settori di attività	Oneri del personale		Incidenza settori operativi (esclusi servizi generali)	Oneri del personale	
Interventi edilizi	417.312	21,52%	Interventi edilizi	417.312	24,78%
Generali	255.075	13,16%			
Manutenzione e Patrimonio	474.704	24,48%	Manutenzione e Patrimonio	474.704	28,19%
Amministrazione stabili	791.867	40,84%	Amministrazione stabili	791.867	47,03%
<b>TOTALE</b>	<b>1.938.958</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>1.683.883</b>	<b>100,00%</b>

In generale, dunque, si può constatare come la spesa per il personale sia sotto controllo.

### **Rapporti con Società controllate e collegate**

Nell'ambito delle Società nei confronti delle quali si ravvisavano significativi rapporti di partecipazione, si segnala che:

- la partecipazione nella società Nuova Quasco S.Cons.a r.l., con sede a Bologna, pur essendo rimasta inalterata nel valore, è stata interessata ad un'operazione di fusione per incorporazione avvenuta il 23/12/2014 in Ervet S.p.a., sempre 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 continuerà quindi a svolgere attività e servizi avanzati a supporto delle Amministrazioni ed Enti Pubblici (ivi compresa questa Azienda). La quota del capitale sociale posseduta, acquisita in data 07/01/2009 in adempimento di apposita delibera di Conferenza degli Enti, è pari a 1.000 Euro;
- permane una quota di 500 Euro (su un capitale sociale di 10.500 Euro), sottoscritta alla fine del 2001, nella "Società per l'affitto – S.Cons.a r.l.", che ha sede presso ACER, in alcuni uffici concessi in locazione;
- nel corso del 2014 si è perfezionata con atto notarile l'acquisizione di quote di capitale sociale di Lepida S.p.A., per un valore nominale di Euro 1.000, quota acquisita, in adempimento di apposita delibera della Conferenza degli Enti, tramite versamento del corrispondente importo in data 14 luglio 2014. Si tratta della società a totale capitale pubblico costituita nel 2007 dalla Regione Emilia-Romagna per la pianificazione, lo sviluppo e la gestione delle 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.

Relativamente alla partecipazione nella società AGESS S.cons.a r.l., con sede a Forlì, acquisita in data 27/1/2009, in adempimento della delibera di Conferenza degli Enti n. 20/2008, per un importo di Euro 18.250 (corrispondente al 18,34% del capitale sociale), si deve rilevare che la società era in liquidazione dal 2012 per volontà dei due principali soci committenti, il Comune di Cesena ed il Comune di Forlì. In data 28 marzo 2014 il liquidatore ha provveduto a presentare ai soci e mettere in approvazione il bilancio finale di liquidazione ed il piano di riparto, da cui peraltro risulta un incremento di valore della quota di partecipazione, per effetto degli utili prodotti negli anni dalla società, di oltre il 40%. Alla data di approvazione del presente bilancio, pertanto, la liquidazione è terminata e la società è stata cancellata dal Registro delle Imprese, ed il valore della partecipazione non risulta più iscritto nell'attivo patrimoniale.

### **ATTIVITA' GESTIONALE**

Per l'Azienda Casa da sempre l'autentico "core business" è l'attività di gestione degli alloggi di edilizia popolare. Questa attività, indubbiamente la più caratterizzante dell'intera struttura, 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;
- affrontare e risolvere i problemi giuridici, contabili e fiscali relativi alla preparazione, emissione, spedizione ed incasso delle bollette;
- prestare giorno per giorno l'adeguata attenzione ad un'utenza di oltre 4 mila assegnatari, la maggior parte dei quali portatrice di forti problematiche sociali ed economiche;
- ricevere e gestire migliaia di segnalazioni di esigenze manutentive urgenti;
- programmare interventi di manutenzione straordinaria sull'intero patrimonio abitativo pubblico provinciale;
- 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 2014, comprese le principali tipologie di unità immobiliari ad uso non residenziale.

<b>Gestione complessiva al 31.12.2014</b>		
<b>Alloggi</b>		
<b>Titolarità della proprietà</b>	<b>Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2014</b>	<b>Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2013</b>
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.357	4.361
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	125	118
<b>Gestione per conto dei Comuni</b>	<b>4.482</b>	<b>4.479</b>
<i>ACER senza contributo</i>	47	47

	Alloggi proprietà comunale	Alloggi/posti letto privati
Agenzia per l'affitto	43	6

Unità immobiliari non residenziali			
Negozi propr. ACER	Box/Posti auto propr. ACER	Altre u.i. propr. ACER	Centri sociali
31	112	15	9
Negozi propr. Comuni	Box/Posti auto propr. Comuni	Altre u.i. propr. Comuni	
1	170	26	

Per quanto riguarda in specifico gli alloggi, si fa presente che, come di consueto, un'illustrazione molto 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 2014.

Il numero di alloggi sopra esposto in corrispondenza delle diverse proprietà permette di sostenere con certezza che il numero complessivo di unità di proprietà comunale che sono 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 € 4700 mensili.

Dalla tabella precedente è rilevabile che, al di fuori dell'ambito strettamente di edilizia residenziale pubblica e per conto del Comune di Forlì, è proseguita, anche nel 2014, l'attività relativa all'“*Agenzia per l'affitto*”, ulteriormente ridimensionata, secondo le volontà del Comune e per la sola quota che vede l'utilizzo di immobili di proprietà privata, in conseguenza della difficile sostenibilità economica dello strumento.

Anche nel 2014 quindi si sono ulteriormente ridotti il numero di contratti in essere con i proprietari privati, con l'utilizzo più razionale degli alloggi di proprietà comunale e con l'attività mirata a fronteggiare l'insoluto che è superiore a quello rilevato nell'edilizia residenziale pubblica, cui si aggiungono le rilevanti spese per il ripristino degli alloggi a fine locazione, vista l'entità dei danni generalmente apportati a tali immobili dagli assegnatari. Peraltro, nel corso del 2015 tale attività verrà probabilmente allargata all'utilizzo di altri alloggi di proprietà comunale, attualmente non gestiti da ACER, riducendo considerevolmente quindi il ricorso alla locazione passiva.

### ***Gestione di alloggi per conto terzi***

Ad integrazione di quanto già esposto nella relazione annuale sull'attività di gestione alloggi per conto terzi, già inviata a tutte le Amministrazioni Comunali, si rappresentano di seguito tutti gli

elementi di sintesi utili alla rendicontazione finale della gestione del patrimonio di proprietà di terzi affidata all'ACER.

*L'esercizio 2014 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 33,77 Euro a carico dei Comuni, a fronte dei 47,00 euro previsti dalle direttive regionali, con un abbattimento, quindi, del 28,1%. Questa conclusione è stata possibile alla luce dell'esigenza di orientare la politica di bilancio dell'Azienda al massimo contenimento dei costi di gestione connessi alle funzioni previste dalle vigenti concessioni/convenzioni. Tale scelta si è definita anche nell'ottica 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.*

Si presenta di seguito il prospetto riepilogativo sui 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.

Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2014 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2014 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	64.169,64	Bertinoro	29.726,51
Borghi	2.232,36	Castrocaro	25.135,18
Cesena	63.780,62	Civitella	33.386,32
Cesenatico	53.219,76	Dovadola	11.405,27
Gambettola	9.945,93	Forlì	74.225,44
Gatteo	2.575,80	Forlimpopoli	20.979,39
Longiano	50.158,91	Galeata	4.326,39
Mercato Saraceno	28.202,86	Meldola	30.953,21
Montiano	12.684,86	Modigliana	7.110,93
Roncofreddo	17.164,23	Portico-S.Benedetto	1.426,95
San Mauro Pascoli	22.028,22	Predappio	49.813,61
Sarsina	2.454,14	Premilcuore	2.901,30
Savignano	6.582,60	Rocca S.Casciano	16.215,88
Sogliano	2.060,64	Santa Sofia	2.919,24
Verghereto	114,48	Tredozio	1.798,05
<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>337.375,05</b>	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>312.323,67</b>
<b>Totale generale Euro 649.698,72</b>			

E' significativo anche notare come il dato esposto sia già al netto della quota del 5% del monte canoni preventivo per la solidarietà manutentiva intercomunale.

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

L'Azienda, come sempre, si confronterà 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.

<b>CANONI DI LOCAZIONE 2014</b>		
<b>Titolarità della proprietà</b>	Consuntivo 2014	Consuntivo 2013
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	6.547.137	6.462.887
<i>Proprietà ACER da trasferire ai Comuni</i>	-	-
<b>Totale per conto Comuni</b>	<b>6.547.137</b>	<b>6.462.887</b>
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	73.315	70.784
<b>TOTALE U.I. AD USO ABITATIVO</b>	<b>6.620.452</b>	<b>6.533.671</b>

<i>Locali ad uso diverso</i>	207.601	243.450
------------------------------	---------	---------

In specifico riferimento agli alloggi, la tabella b) allegata alla presente relazione espone la completa ripartizione del fatturato da canoni di locazione nel 2014 per Comune di ubicazione e per tipo di proprietà.

La variazione sopra evidenziata rispetto all'anno precedente è a parità di criteri di calcolo, e dipende esclusivamente dalla dinamica di avvicendamento degli assegnatari (alla luce anche delle minori risorse disponibili, in alcuni Comuni, per il riassetto degli alloggi di risulta e delle conseguenti difficoltà di riassegnazione) e dei loro redditi.

Proprio perché l'applicazione di un canone di locazione sostenibile rappresenta, insieme alle necessarie azioni di contrasto alla morosità, un fondamentale strumento per l'ottimizzazione dei ricavi da canoni, è stato avviato dalla Regione, in base alle novità introdotte dalla Legge Regionale 24/2013, **un fondamentale percorso di revisione dei criteri di calcolo**, per un adeguamento che sappia tenere in giusta considerazione sia le esigenze finanziarie del settore, sia quelle di equità

sociale. La criticità principale è rappresentata dalla necessità di armonizzare la revisione con la riforma dell'ISEE introdotta dalla normativa a decorrere dal 2015, nonché di legare la determinazione dei canoni ai parametri degli accordi territoriali approvati in attuazione della L. 431/1998. Nonostante questo non è da escludere che i nuovi criteri di calcolo possano essere approvati in tempo utile per l'applicazione sui canoni fatturati agli assegnatari nell'anno 2016.

Dal punto di vista degli incassi, gli indici di insoluto corrente da canoni per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, pur nell'attuale difficilissimo contesto di crisi economica ed occupazionale, sono rimasti sostanzialmente stabili, passando al 11,72% nel 2014, contro l'11,57% del 2013 (a fronte peraltro di un 12,42% del 2012).

Rilevanza notevole presenta come consueto l'insoluto per oneri accessori, che però sembra finalmente avviare un trend in diminuzione, presentando una percentuale media del 35,88% contro il 38,48% del 2013 ed il 33,50% del 2012.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2014, esiste una significativa quota di pagamenti che risulta solo in breve ritardo rispetto alle scadenze. Delle dinamiche descritte da dettagliatamente conto la tabella c) allegata alla presente relazione, che presenta l'aggiornamento delle percentuali di insoluto con gli incassi fino a metà aprile 2015. Le analisi mostrano comunque che, sistematicamente, ogni anno una quota nell'ordine del 4-5% dell'emesso si stratifica e si consolida nel debito di improbabile recupero.

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

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

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

Ogni volta che questa attività ha accertato la persistenza della 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.

Per il biennio 2014-15 si sta aggiungendo ai tradizionali strumenti di contrasto alla morosità, anche un progetto di medio termine basato su un'analisi puntuale degli utenti con insoluto, condotta segmentando le posizioni per reddito ISE e per incidenza del debito sul canone.

Per le diverse posizioni che presentano le caratteristiche di maggiore recuperabilità, si sta conducendo una attività personalizzata di sollecito con la promozione di accordi per il rientro della posizione debitoria.

Contestualmente si sta procedendo al convenzionamento con una società specializzata nel recupero dei crediti, cui affidare (ovviamente sentiti i rispettivi Comuni) le posizioni debitorie più complesse.



L'attività di controllo ha portato nel 2014 all'emissione di 7 Decreti Ingiuntivi ex art. 32 R.D. n. 1165/1938 e l'espletamento di procedure esecutive mobiliari varie (quali, a titolo di esempio, pignoramenti presso terzi di retribuzioni o pensioni, o di auto o motoveicoli), oltre all'effettuazione, tramite gli Ufficiali Giudiziali territorialmente competenti, di n. 18 atti di precetto (di cui 6 per recuperi credito e 12 per decadenza) e l'inoltro di 18 preavvisi di sfratto (6 per morosità e 12 per decadenza), nonché di 97 accessi presso le abitazioni dei debitori e/o occupanti senza titolo, recuperando complessivamente 19 alloggi, con l'esecuzione di 12 sfratti (di cui 11 per decadenza e 1 per morosità), oltre all'ottenimento di 7 riconsegne (6 per decadenza ed 1 per morosità) prima dell'esecuzione.

Si coglie l'occasione per ribadire ancora una volta, partendo dai dati numerici di questo ambito così strategico per l'attività aziendale, il massimo impegno dell'Azienda nell'applicazione degli strumenti che la legge mette a disposizione, ed anche evidenziare alcuni aspetti cruciali che incidono negativamente nella formazione delle quote di morosità e che meritano di essere attentamente monitorati ed eventualmente rivisti:

- a) dagli alloggi locati con i parametri dell'edilizia agevolata (canoni concertati) si riscontra una morosità corrente da canoni a livelli del tutto anomali rispetto alla restante parte del patrimonio abitativo gestito, ed in aumento significativo rispetto al 2013 (22,02% contro 17,72%). Questo richiama la necessità di *assegnazioni effettuate con limiti reddituali diversi da quelli per l'accesso all'e.r.p. sociale*, ed una diversa attenzione al recupero crediti in un ambito che ha caratteristiche di intervento sociale diverse da quelle tipiche dell'ERP;
- b) le mediazioni sociali che vengono attuate anche attraverso la rateizzazione degli insoluti si dimostrano in parecchi casi non rispettate, e quindi se non vengono prese tempestive contromisure rischiano di facilitare l'accumulo di ulteriore morosità anziché ridurla;
- c) la non tempestività nel monitorare gli aspetti sociali connessi alle situazioni di morosità e nel concedere ad ACER le autorizzazioni a procedere con gli atti giudiziari necessari, ovvero con la decadenza ed estromissione dall'alloggio concorrono a determinare la crescita della morosità;

*Occorrerebbe inoltre una particolare attenzione fin dall'origine da parte dei Comuni nell'applicazione dei canoni e degli oneri accessori in relazioni ai singoli casi. La pratica dimostra infatti che la fatturazione di importi a carico di famiglie insolventi, a causa di notorie condizioni di disagio socio-economiche, rappresenta un elemento di appesantimento degli indici di morosità e di un'altrimenti evitabile sovraccarico di lavoro per gli uffici.*

### **Rapporti con l'utenza ed anagrafe dei redditi**

Nell'ambito della gestione degli alloggi, l'Azienda **ha regolarmente provveduto agli adempimenti stabiliti dagli atti di gestione con i rispettivi Comuni e dalla legge, sia per formalità di ordine pubblico che per adempimenti fiscali relativi alla gestione dei contratti di locazione.** In particolare 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, riguardanti la durata ed il regime di proroga triennale dei contratti, confermando la scelta di ACER di avvalersi della possibilità di versare la tassa per tutto il periodo triennale, al fine di ottenere, dall'applicazione del nuovo sistema, per il proprietario e per gli inquilini (ai quali va addebitata



- la metà dell'imposta e degli oneri accessori) il beneficio economico di una consistente riduzione della spesa per imposta di registro rispetto a quella precedentemente utilizzata.
- alla effettuazione di 184 consegne alloggio (delle quali 86 da graduatoria e.r.p., 45 assegnazioni provvisorie, 10 cambi da graduatoria, 39 cambi straordinari, 4 scambi), nonché alla stipulazione di 30 contratti per la assegnazione definitiva pervenuta dai Comuni per alloggi precedentemente assegnati in via provvisoria e temporanea, alla stipulazione di 1 contratto per ulteriori assegnazioni provvisorie seguenti alla prima, e ad 1 contratto stipulato in esito a subentro (per un totale complessivo di 216 adempimenti, dei quali 91 relativi a Cesena e Comprensorio e 125 concernenti Forlì e Comprensorio), con relative denunce all'autorità di P.S. a titolo di comunicazione di cessione di fabbricato in godimento ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 286/1998 e s.m.i. nei casi previsti dalla legge;
  - alla registrazione telematica dei nuovi contratti e/o posizioni, di quelli per i quali si è rinnovato il titolare ed altre casistiche: occupanti senza titolo 13, annualità successive 145 (65 e.r.p., 80 Edilizia agevolata), nuove registrazioni 313 (243 e.r.p., 20 Edilizia agevolata, 50 "Agenzia affitti"), proroghe 552 (di cui 549 e.r.p. e 3 Edilizia agevolata), nessuna risoluzione anticipata, per un totale complessivo di 1.023 operazioni;
  - sono state espletate 64 pratiche di subentro (31 relative a Cesena e Comprensorio e 33 concernenti Forlì e Comprensorio), 145 procedure di ampliamenti del nucleo familiare, ospitalità, "badanti", regolarizzazione di componenti del nucleo (delle quali 60 relative a Cesena e Comprensorio e 85 concernenti Forlì e Comprensorio);
  - sono state altresì istruite 780 istanze di revisione e ricalcoli vari dei canoni di locazione (delle quali 395 relative a Cesena e Comprensorio e 385 concernenti Forlì e Comprensorio);
  - sono state tempestivamente segnalate ai Comuni interessati le assegnazioni provvisorie in scadenza e sollecitate quelle scadute, nonché le posizioni di ospitalità temporanea scadute.

Anche nel corso del 2014 si è puntualmente svolta *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, con riferimento agli ultimi redditi fiscalmente disponibili, ovvero quelli del 2013.

L'acquisizione diretta, dal portale INPS, dei dati contenuti nelle dichiarazioni ISE/ISEE degli utenti, consente di mantenere una base dati aggiornata e pressochè completa per il calcolo dei nuovi canoni, con un miglioramento della qualità del lavoro e del servizio, in termini di risparmio di tempo per il personale addetto, di riduzione della quantità di dati inseriti manualmente (e riduzione dei margini di errore) ed infine di riduzione dell'affluenza degli utenti agli sportelli dell'Azienda. Nel dettaglio si sono acquisite 4.104 attestazioni, diffidando i 306 utenti inadempienti.

In parallelo 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.

A seguito dei 247 controlli eseguiti, 18 nuclei familiari di assegnatari sono risultati titolari di diritti reali in misura eccedente i limiti consentiti ed i relativi nominativi sono stati segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.

E' stata effettuata altresì (per conto dei Comuni di Forlì, Forlimpopoli, Cesenatico e Tredozio), secondo le relative norme e criteri vigenti, analoga verifica del c.d. requisito dell'impossidenza per gli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente, verifica in corso di completamento.

I controlli sulle **condizioni reddituali** degli assegnatari, pur con i limiti posti dalla legge al nostro potere d'indagine, hanno consentito di accertare che 10 nuclei familiari possedevano redditi eccedenti i

limiti consentiti per la permanenza negli alloggi di e.r.p. e sono stati, quindi, segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.

Sono stati effettuati 155 controlli presso l'Agazia delle Entrate e del Territorio, 86 richieste di accertamento tramite le Polizie municipali, 44 proposte di decadenza per varie causali fra quelle contemplate dall'art. 30 della legge regionale n. 24/2001, 83 diffide o richiami bonari ad utenti per violazioni regolamentari, 84 richieste o diffide a riconsegnare l'alloggio.

Per favorire la collaborazione e la civile convivenza fra gli inquilini, l'Azienda si è adoperata affinché gli utenti *fossero messi a conoscenza e rispettassero le norme che regolano i diritti ed i doveri derivanti dalla conduzione dell'alloggio*, con:

- consegna agli utenti, al momento dell'assegnazione dell'alloggio, di copia di un prospetto che riepiloga ed elenca sinteticamente tipologia ed importi degli addebiti ed oneri alla stessa inerenti e conseguenti;
- richiamo nel contratto di locazione del Regolamento d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, che l'assegnatario si obbliga per iscritto a rispettare, con tutte le conseguenze che ne derivano in termini di responsabilità civile;
- sensibilizzazione verbale da parte degli addetti sull'uso corretto dell'alloggio, dei servizi e delle parti comuni, accompagnato dalla consegna a tutti gli assegnatari, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione e della consegna delle chiavi, di copia del suddetto regolamento d'uso nonché di tutti gli altri Regolamenti vigenti che disciplinano i vari aspetti della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (assegnazione, mobilità, ampliamento ed ospitalità, ripartizione oneri manutentivi). E' stata regolarmente distribuita anche la Carta dei Servizi e la relativa appendice;
- addebito agli assegnatari (che non dimostrino di avere provveduto autonomamente) del costo pro-quota di un'apposita polizza per la conduzione dell'alloggio, stipulata da ACER e prevista come obbligatoria dai Regolamenti e dallo stesso contratto di locazione, in quanto strumento di tutela effettiva degli aspetti patrimoniali del rapporto locativo, sia nei confronti dell'Ente proprietario che degli altri assegnatari.

## ATTIVITA' EDILIZIA

### *Attività manutentiva*

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

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

- a) la ricezione, valutazione ed elaborazione delle esigenze manifestate dall'utenza, ivi compresi i sopralluoghi nei singoli alloggi o nei fabbricati;
- b) l'affidamento dei lavori alle imprese specializzate, il loro coordinamento, la direzione dei lavori, i riscontri sull'esecuzione. A cui seguono la contabilizzazione, il controllo, la liquidazione, il pagamento e l'addebito delle fatture agli assegnatari per le quote, eventualmente, a loro carico, oltre alle eventuali contestazioni ed alla relativa gestione del contenzioso;

c) la tenuta dei rapporti sia con i Comuni proprietari, per gli aspetti sia tecnici che economico-contabili, sia con i referenti dei servizi sociali e dei sindacati dell'utenza.

A partire dal 2009, come da decisione della Conferenza degli Enti proprietari ed a seguito di gare europee, una significativa parte delle attività manutentive viene gestita attraverso appalto misto di lavori e servizi di c.d. "Global Service", di durata pluriennale: l'ultimo appalto affidato ed attualmente in corso, copre il quadriennio 2014-2017. Il contratto prevede un compenso forfettario annuo a canone per tutte le attività di pronto intervento, di riparazione su chiamata, di manutenzione ordinaria e, in generale, per garantire il servizio di reperibilità e di gestione manutentiva del patrimonio affidato; inoltre è previsto un compenso a misura in extra-canone per alcune categorie di interventi, essenzialmente di natura straordinaria, riconducibili principalmente alla risistemazione di alloggi di risulta e ad interventi di manutenzione programmata. Nell'ambito dell'appalto è attivo un call-center con un servizio di reperibilità di tecnici ed esecutori per le emergenze 24 ore su 24, 365 giorni l'anno. Con questo ultimo appalto, infine, sono stati introdotti 3 importanti abbonamenti riservati agli assegnatari ERP, con ampiezza di servizi compresi e a condizioni economiche particolarmente vantaggiose, riferiti a: controlli annuali obbligatori per le caldaie; manutenzione omnicomprendente per le caldaie; espurgo e pulizie fognarie.

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2014 testimoniano che ACER ha mantenuto un adeguato livello di utilizzo delle risorse disponibili in misura anche superiore a quello, decisamente elevato, che aveva caratterizzato gli esercizi 2013 e 2012.

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 al 2014 ed ancora non utilizzati né programmati;
- risorse residue del programma regionale delibera 501/2003 di interventi sul patrimonio di edilizia pubblica (c.d. Fondi "Rivola", finanziati originariamente per complessivi 9 milioni di Euro), per interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione;
- risorse 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;
- altri finanziamenti con risorse proprie apportati dai singoli Comuni.

**Se la capacità di investimento in manutenzione, e di risposta del servizio erogato nella forma del *Global Service* alle richieste dell'utenza, può senz'altro essere valutata positivamente, si conferma una difficoltà del sistema nel trarre dai canoni le risorse necessarie per la manutenzione ordinaria e per la sistemazione e la riassegnazione degli alloggi di risulta.**

Il problema è da porre in relazione al contesto socio-economico di riduzione dei redditi e di difficoltà nei pagamenti da parte degli assegnatari, ma soprattutto alle accresciute esigenze derivanti dalla vetustà di buona parte del patrimonio ERP. L'effetto, peraltro con significative differenze territoriali, è la riduzione dello standard di manutenzione per gli alloggi vuoti da riassegnare, che è la componente di spesa manutentiva di maggiore variabilità, e si manifesta particolarmente nei Comuni con il patrimonio più vetusto e/o con i canoni medi incassati più bassi. Ciò nonostante l'attività di ripristino alloggi sfitti nel 2014 è stata intensa, particolarmente nel Comune di Forlì,

grazie anche ad un finanziamento disposto dal Comune per un programma straordinario di recupero di alloggi, tuttora in corso di evoluzione.

Per quanto riguarda l'attività di riqualificazione energetica, contenimento dei consumi e diffusione delle energie rinnovabili, i principali interventi eseguiti sono ricompresi nell'ambito del riassetto degli alloggi sfitti di: sostituzione dei generatori di calore con nuovi maggiormente efficienti; dotazione degli impianti di riscaldamento di apparecchi di crono-termoregolazione; sostituzione degli infissi vetusti con nuovi a miglior prestazione termica.

Infine, continua l'attività di abbattimento delle barriere architettoniche per i diversamente abili, con interventi diffusi, specialmente di sostituzione di vasche con docce e sistemazione di bagni a norma, ed il risanamento degli appartamenti con pavimenti in vinilamianto, che ha visto la prosecuzione dell'attività di bonifica, per cui alla fine del 2014 sono stati messi in sicurezza il 30% (5 su 18) degli alloggi in condizione di maggior urgenza (grado 1), anche in considerazione dell'aggiornamento annuo del censimento e della valutazione dei rischi.

### ***Recuperi edilizi e nuove costruzioni***

#### **Programmazione:**

Sono stati predisposti gli atti per l'approvazione del **programma triennale 2014-2016 e dell'elenco annuale dei lavori 2014** di cui al D.M. 5374/21/65 del 21/06/2000. Il programma è stato approvato dalla Conferenza degli Enti il 15/12/2014.

Sono stati predisposti e trasmessi alla Regione entro la data fissata del 15 giugno 2014 gli elenchi delle unità immobiliari che, con interventi di manutenzione ed efficientamento di non rilevante entità, siano resi prontamente disponibili per le assegnazioni, nell'ambito del "Programma di recupero di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica" di cui all'articolo 4 legge 80/2014.

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

<b>PROGETTI ESECUTIVI APPALTATI</b>	<b>Importo di finanziamento</b>
Fondi "Contratti di Quartiere II"+Bilancio Comune +Fondo di Rotazione ACER FORLI' - Via Pelacano Ex Autoparco Comunale NC 28 alloggi <i>NB: fino a Ottobre 2014, il Comune ha effettuato la bonifica del comparto urbanistico di cui fa parte l'area edificatoria ed è quindi proseguita la sospensione dell'intervento già appaltato a fine 2011. Da Ottobre a fine anno si sono svolte le verifiche della situazione dell'area in contraddittorio con l'Impresa aggiudicataria.</i>	5.400.000,00
Fondi programma regionale "nessun alloggio pubblico sfitto" + fondi gestione ERP + mutuo CDP comunale – Del. Giunta Comunale n.30 del 13 Marzo 2014 FORLI' - Manutenzione Straordinaria 59 alloggi di risulta- <b>II stralcio</b>	541.742,55
Economie costruzione 20 alloggi PRU "Area Ex Orsi Mangelli" FORLI' - Manutenzione Straordinaria 4 alloggi di risulta- <b>III stralcio</b>	173.681,98

Fondi "Rivola" e Economie ERP Comune 2010-11-12 - CESENA - . Via Capanne 76 - 80 - 92 - 112 - 118 Manutenzione straordinaria con interventi di riqualificazione energetica	871.539,36
Realizzazione di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica in un edificio sito in Comune di Predappio, Via Piccinini, 94	33.238,00

<b>PROGETTI in corso –LIVELLO: ESECUTIVO</b>	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>Permane l'esigenza di verifica da parte del Comune della collocazione logistica dell'immobile</i>	1.388.200,00

<b>PROGETTI in corso –LIVELLO: DEFINITIVO</b>	Importo di finanziamento
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37 GATTEO, Loc. S. Angelo - Comparto C2/3 6 alloggi NC edilizia agevolata <i>Nel 2012 progetto definitivo fatto ma manca conclusione fase autorizzativa – ottenuta autorizzazione paesistica. Perdura l'inerzia del privato che deve attuare le opere di urbanizzazione</i>	1.050.000,00

<b>DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO</b>	Importo di finanziamento
L. 560/93 fondi comunali e fondi ACER SAN MAURO PASCOLI PEEP Fiumicino 12 alloggi NC edilizia agevolata	1.700.000,00
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + anticipaz ACER S. SOFIA -Chiesa di sopra NC 12 all.	1.649.000,00
Residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37 S. SOFIA - Piano particolareggiato e urbanizzazioni "Chiesa di sopra"	1.230.556,82
Fondi "Rivola" e Economie ERP Comune 2010-11-12 - CESENA - . Via Capanne 76 - 80 - 92 - 112 - 118 Manutenzione straordinaria con interventi di riqualificazione energetica	871.539,36
Acquisto edificio realizzato da Impresa con controllo del cantiere da parte di ACER - DCR 1711/2010 – MODIGLIANA – Via Spazzoli – 11 alloggi ERS	Costo convenzionale € 2.394.701,60 A carico ACER € 480.000,00

<b>INTERVENTI ULTIMATI 2014</b>	Importo di finanziamento
---------------------------------	--------------------------



Fondi programma regionale “nessun alloggio pubblico sfitto” + fondi gestione ERP + mutuo CDP comunale - delibera di Giunta Comunale n. 310 del 05/11/2013 FORLI' - Manutenzione Straordinaria 43 alloggi di risulta – <b>I stralcio</b>	706.840,55
Fondi programma regionale “nessun alloggio pubblico sfitto” + fondi gestione ERP + mutuo CDP comunale – Del. Giunta Comunale n.30 del 13 Marzo 2014 FORLI' - Manutenzione Straordinaria 59 alloggi di risulta- <b>II stralcio</b>	541.742,55
SARSINA, via Cà di Martino - Manutenzione Straordinaria con sdoppiamento alloggio	93.872,56
LONGIANO, Piazza Malatestiana - Manutenzione Straordinaria	170.000,00
LONGIANO, “Colombarina” - Manutenzione Straordinaria	160.000,00
BERTINORO, via Frangipane - Manutenzione Straordinaria	175.000,00
Fondi L.R. 24/2001, art. 37 (cessione alloggi ERP) + Avanzi gestione ERP anni 2008-2009-2010-2011 + Fondi ACER MERCATO SARACENO, via Marconi, ascensore e rifacimento copertura	189.000,00

### ***RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE***

Il conto economico al 31.12.2014 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 30.321,16, a fronte di una previsione in pareggio. Le principali voci di ricavo sono così costituite:

<b><i>RICAVI</i></b>	Euro	%
Ricavi da immobili costruiti per la vendita	0	0,00%
Canoni di locazione u.i. ACER o gestite in concessione	5.481.833	71,96%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	643.643	8,45%
Attività costruttiva	158.959	2,09%
Altri ricavi e proventi	693.067	9,10%
Proventi finanziari	362.551	4,76%
Proventi straordinari	278.346	3,65%
<b><i>Totale ricavi</i></b>	<b>7.618.399</b>	<b>100%</b>

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

<b><i>COSTI</i></b>	Euro	%
Spese generali	490.163	6,46%
Spese della gestione immobiliare	2.795.389	36,84%
Spese dell'attività costruttiva	106.763	1,41%
Canoni di locazione passivi	46.803	0,62%
Costi per il personale	1.938.958	25,55%
Ammortamenti ed accantonamenti	543.578	7,16%
Oneri diversi di gestione	1.214.483	16,01%
Oneri finanziari	42.479	0,56%
Oneri straordinari ed imposte	409.462	5,40%
<b><i>Totale costi</i></b>	<b>7.588.078</b>	<b>100%</b>

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

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	6.284.435
Produzione interna (A2+A3+A4)	0
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)</b>	<b>6.284.435</b>
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	3.439.118
<b>VALORE AGGIUNTO (VA)</b>	<b>2.845.317</b>
Costi del personale (B9)	1.938.958
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>906.359</b>
Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	543.577
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>362.782</b>
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(521.416)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	362.551
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>203.917</b>
Risultato dell'area straordinaria (E20-E21)	40.347
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>244.264</b>
Oneri finanziari (C17)	42.479
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>201.785</b>
Imposte sul reddito (E22)	171.464
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>30.321</b>

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 14,4%.

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

Margine di struttura	Patrimonio netto –attivo immobilizzato	507.566
Quoziente di struttura	<u>Patrimonio netto</u> attivo immobilizzato	106,2%
Quoziente di indebitamento	<u>Totale passività</u> Patrimonio netto	2,333

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si aggiunge a quanto riportato nell'apposita parte della relazione che non sono state accertate responsabilità aziendali in relazione a morti o infortuni gravi sul personale iscritto a libro matricola, né vi sono stati addebiti all'Azienda in ordine a malattie professionali o cause di mobbing.



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

E' opportuno precisare che questo risultato economico del 2014 scaturisce anche da significative componenti di natura non ripetibile, come risulta di immediata lettura anche direttamente dal bilancio. Indicazioni tecniche più specifiche sono riportate in nota integrativa.

Per quanto si riferisce all'andamento dei proventi finanziari, il valore 2014 fa segnare un significativo calo rispetto al 2013. In effetti si può rilevare quanto segue:

- è proseguito da parte del nuovo Consiglio l'investimento di parte delle risorse aziendali in prodotti finanziari diversi dalla liquidità. Peraltro, la politica di investimenti molto contenuta ed al rischio più basso offerto dal mercato seguita dall'Azienda dopo l'ammissione a procedura concorsuale della banca d'investimento Lehman Brothers, di cui l'Azienda era obbligazionista per un importo di 500 mila Euro, non ha consentito di mantenere il volume di interessi dell'anno precedente, considerato anche il forte andamento al ribasso dei rendimenti di mercato nel corso dell'anno appena concluso.

Relativamente alle citate obbligazioni Lehman Brothers, in nota integrativa, in sede di commento alla voce B.III dello stato patrimoniale, viene fornita ampia illustrazione della soluzione definitiva della vicenda giunta nel corso del 2014 (grazie una transazione stragiudiziale con la quale la banca collocatrice riconosceva all'Azienda la somma di 150 mila Euro, ed alla successiva vendita sul mercato secondario dei titoli in questione), che ha determinato la rilevazione sul bilancio 2014 di componenti positivi straordinari di reddito per circa 186 mila Euro.

- peraltro, sono stati rilevati anche in questo bilancio (e addebitati a titolo di oneri amministrativi supplementari alle gestioni dei singoli Comuni) interessi attivi sulle anticipazioni erogate da ACER nell'ambito della gestione finanziaria degli interventi edilizi o delle agenzie per l'affitto, come previsto dalle deliberazioni di Conferenza degli Enti n. 17 del 5/10/2005, n. 19 del 9/12/2010 e, da ultimo, n. 5 del 30/06/2014. La situazione è sotto controllo, come testimonia la sensibile riduzione rispetto all'anno precedente, l'importo degli interessi scende a 18 mila Euro (da oltre 90 mila Euro), ma il problema rimane da monitorare. 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, ma, talora, possono risultare considerevoli i ritardi nelle restituzioni da parte dei Comuni.

ACER naturalmente continua a compiere ogni sforzo per supportare finanziariamente i Comuni, mettendo a disposizione la propria maggiore elasticità di cassa, ma occorre che si mantenga alto lo sforzo delle Amministrazioni debtrici per garantire un tempestivo rimborso delle somme anticipate e mantenere quindi l'importo complessivo delle anticipazioni a livelli ragionevoli.

In sede di illustrazione dei presupposti su cui viene redatto questo bilancio, si deve inoltre notare che, per motivi di corretta rappresentazione contabile, in coerenza con quanto espresso negli atti che regolano la gestione, nonché per una oggettiva necessità gestionale e di trasparenza, si è deciso come per gli ultimi anni 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 33,77 mensili per alloggio;
- la copertura di tale costo, oggettivamente determinato, è stata ripartita fra i diversi Comuni in proporzione al parametro oggettivo rappresentato dagli alloggi di e.r.p. comunali gestiti nel corso dell’anno. Si dovrebbe quindi procedere alla fatturazione per i Comuni in convenzione di un importo di Euro 370.119,20 alloggio/mese oltre IVA, importo che peraltro coincide, come da indicazioni della Conferenza degli Enti, con la quota media di copertura degli oneri di gestione imputata alle gestioni in concessione;
- tuttavia, in considerazione dell’andamento favorevole del rapporto costi/ricavi dell’Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti convenzioni/concessioni, si propone in questa sede alla Conferenza una riduzione del corrispettivo per gli alloggi gestiti in convenzione a 29,00 Euro alloggio/mese, per una riduzione complessiva di Euro 52.279,20 oltre I.V.A.. Correlativamente, si propone di riconoscere un contributo per le finalità dell’e.r.p. di complessivi Euro 205.858,89, a favore dei Comuni in concessione e ripartito fra gli stessi in relazione al patrimonio gestito. Si dà atto in questa sede di avere verificato che in considerazione di tale contributo la quota media di copertura degli oneri di gestione degli alloggi in concessione risulta analoga al corrispettivo ridotto fatturato ai Comuni in convenzione.

**Il risultato è sicuramente soddisfacente**, ed è stato conseguito anche grazie al mantenimento di validi rapporti di collaborazione instaurati 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.

Esso è altresì il frutto dell’impegno e dell’evoluzione culturale e professionale del personale tutto di ACER.

In conclusione, si propone di approvare il bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2014, che presenta l’utile sopra evidenziato di 30.321,16 Euro. In base all’art. 21 del vigente Statuto ed in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare il 5% dell’utile netto, pari ad Euro 1.516,06, all’incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, ed il restante 95%, pari ad Euro 28.805,10, ad un fondo investimenti futuri per interventi di incremento, rinnovamento e miglioramento del patrimonio ACER.

**Forlì, 30.04.2015**

*Il Presidente*  
**Dr. Alessandro Alessandrini**

Allegato a) alla Relazione sulla gestione

**ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA GESTITI  
PER PROPRIETÀ E COMUNE DI UBICAZIONE**

**SITUAZIONE AL 31/12/2014**

<b>Ubicazione</b>	<b>Alloggi proprietà comunale - canone sociale</b>	<b>Alloggi proprietà comunale - edilizia agevolata/ convenzionata</b>	<b>Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2014</b>	<b>Proprietà ACER</b>	<b>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</b>
Bagno di Romagna	75		75		75
Borghi	39		39		39
Cesena	901		901	12	913
Cesenatico	175	29	204		204
Gambettola	71		71		71
Gatteo	32		32	13	45
Longiano	80		80		80
Mercato Saraceno	68		68		68
Montiano	45		45		45
Roncofreddo	34		34		34
San Mauro Pascoli	54		54		54
Sarsina	55		55		55
Savignano sul Rubicone	115		115		115
Sogliano al Rubicone	36		36		36
Verghereto	2		2		2
<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>1.782</b>	<b>29</b>	<b>1.811</b>	<b>25</b>	<b>1.836</b>
Bertinoro	85		85		85
Castrocaro	79		79		79
Civitella	82		82		82
Dovadola	48		48		48
Forlì	1.577	65	1.642	16	1.658
Forlimpopoli	83	16	99		99
Galeata	69		69	6	75
Meldola	120		120		120
Modigliana	21		21		21
Portico - San Benedetto	11	6	17		17
Predappio	241		241		241
Premilcuore	41		41		41
Rocca S.Casciano	47		47		47
Santa Sofia	48	3	51		51
Tredozio	23	6	29		29
<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>2.575</b>	<b>96</b>	<b>2.671</b>	<b>22</b>	<b>2.693</b>
<b>Totali</b>	<b>4.357</b>	<b>125</b>	<b>4.482</b>	<b>47</b>	<b>4.529</b>

	<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 (*)	43	6	49

(\*) Per conto del Comune di Forlì vengono gestiti anche alloggi per fronteggiare situazioni di emergenza abitativa tramite la c.d. Agenzia per l'Affitto. Non trattandosi di edifici di edilizia pubblica in senso gestionale, sono rappresentati a parte.

Allegato b) alla Relazione sulla gestione

**FATTURATO CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2014  
PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE**

<b>Ubicazione</b>	Alloggi proprietà comunale - canone sociale	Alloggi proprietà comunale - edilizia agevolata	<b>Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2014</b>	Proprietà ACER	<b>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</b>
Bagno di Romagna	139.447		139.447		139.447
Borghi	57.080		57.080		57.080
Cesena	1.395.695		1.395.695	10.498	1.406.193
Cesenatico	275.270	108.572	383.841		383.841
Gambettola	91.975		91.975		91.975
Gatteo	53.783		53.783	18.930	72.713
Longiano	127.639		127.639		127.639
Mercato Saraceno	106.805		106.805		106.805
Montiano	67.128		67.128		67.128
Roncofreddo	40.667		40.667		40.667
San Mauro Pascoli	95.906		95.906		95.906
Sarsina	82.908		82.908		82.908
Savignano sul Rubicone	158.693		158.693		158.693
Sogliano al Rubicone	48.835		48.835		48.835
Verghereto	3.989		3.989		3.989
			<b>2.854.390</b>	<b>29.428</b>	<b>2.883.818</b>
Bertinoro	130.384		130.384		130.384
Castrocaro	115.971		115.971		115.971
Civitella	115.480		115.480		115.480
Dovadola	69.575		69.575		69.575
Forlì	2.059.860	145.913	2.205.773	33.677	2.239.450
Forlimpopoli	124.945	36.436	161.380		161.380
Galeata	102.045		102.045	10.210	112.254
Meldola	146.049		146.049		146.049
Modigliana	27.280		27.280		27.280
Portico - San Benedetto	10.749	20.087	30.836		30.836
Predappio	357.277		357.277		357.277
Premilcuore	53.954		53.954		53.954
Rocca S.Casciano	63.827		63.827		63.827
Santa Sofia	62.275	3.370	65.645		65.645
Tredozio	29.820	17.452	47.272		47.272
			<b>3.692.748</b>	<b>43.887</b>	<b>3.736.634</b>
<b>Totali</b>	<b>6.215.308</b>	<b>331.829</b>	<b>6.547.137</b>	<b>73.315</b>	<b>6.620.452</b>

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Allegato c) alla relazione sulla gestione

	<b>FATTURATO 2014</b>	<b>INSOLUTO AL 31/12 SU FATTURATO 2014</b>	<b>Morosità corrente % al 31/12/2014 (*)</b>	<b>INCASSATO 1/1/2015 -15/4/2015 SU FATTURATO 2014</b>	<b>Morosità corrente % aggiornata al 15/4/2015 (**)</b>	<b>INSOLUTO TOTALE AL 31/12/2014 SU FATTURATO DA SEMPRE (****)</b>	<i>di cui su fatturato 2011</i>	<i>di cui su fatturato anni precedenti</i>
<b>Canoni</b>								
<i>Alloggi proprietà ACER</i>	73.314,71	3.502,32	4,78%	2.043,09	1,99%	5.350,56		
<i>Corrispettivo d'uso alloggi (***)</i>	76.287,96	51.975,69	68,13%	1.100,00	66,69%	368.407,28		
<i>Alloggi Comuni vari e.r.p.</i>	6.215.308,31	690.639,96	11,11%	178.851,24	8,23%	2.549.532,19		
<i>sub-totale alloggi erp</i>	6.364.910,98	746.117,97	11,72%	181.994,33	8,86%	2.923.290,03		
<i>Alloggi Comuni vari edilizia agevolata</i>	331.829,12	73.052,95	22,02%	7.332,20	19,81%	232.366,78		
<i>Agenzia Affitto Comune Forli</i>	24.338,36	10.739,95	44,13%	2.514,36	33,80%	109.727,08		
<i>Locali ACER ad uso diverso</i>	204.560,34	48.404,87	23,66%	11.949,04	17,82%	134.858,04		
<i>Locali Comuni ad uso diverso</i>	9.550,49	1.795,96	18,80%	628,43	12,22%	8.162,93		
<i>sub-totale alloggi + uso diverso</i>	6.935.189,29	880.111,70	12,69%	204.418,36	9,74%	3.408.404,86	25,82%	74,18%
<b>Quote Amm.to all.risc.</b>								
<i>All.Coop.ve ex Gescal</i>	0,00	0,00				0,00		
<i>All.ceduti L.560/93 ACER</i>	6.938,17	2.499,69				12.195,15		
<i>All.ACER L.513</i>	0,00	0,00				794,64		
<i>sub totale</i>	6.938,17	2.499,69		0,00		12.989,79		
<b>Oneri accessori</b>	1.751.847,94	628.537,43	35,88%	69.084,21	31,94%	2.497.239,65	25,17%	74,83%
<i>Eccedenze</i>						-32.743,28		
<b>TOTALI</b>	8.693.975,40	1.511.148,82	17,38%	273.502,57	14,24%	5.885.891,02	25,67%	74,33%

(\*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2013 e non incassati al 31/12/2013

(\*\*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2013 e non incassati al 15/4/2014

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

(\*\*\*\*) La colonna riporta il valore assoluto complessivo dei crediti verso utenti fatturati ma non incassati al 31/12/2013, indipendentemente dall'anno di fatturazione.

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Allegato d) alla Relazione sulla gestione

**INSOLUTO CORRENTE ANNO 2014 PER COMUNE**

Compr.	Comune	Emesso 2014 Canoni	Incassato 2014 Canoni (su emesso 2014)	% insoluto corrente da canoni	Emesso 2014 Oneri accessori	Incassato 2014 Oneri accessori (su emesso 2014)	% insoluto corrente da oneri accessori	Emesso 2014 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2014 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2014)	% insoluto corrente globale
C	Bagno di Romagna	153.222,20	129.551,81	15,45%	10.870,50	6.833,84	37,13%	164.092,70	136.385,65	16,88%
C	Borghi	57.079,84	50.166,19	12,11%	6.535,12	6.071,39	7,10%	63.614,96	56.237,58	11,60%
C	Cesena	1.438.809,80	1.249.049,50	13,19%	344.582,89	199.989,01	41,96%	1.783.392,69	1.449.038,51	18,75%
C	Cesenatico	383.841,39	313.735,86	18,26%	79.213,10	41.878,37	47,13%	463.054,49	355.614,23	23,20%
C	Gambettola	91.974,64	83.702,59	8,99%	11.872,68	9.866,55	16,90%	103.847,32	93.569,14	9,90%
C	Gatteo	72.712,71	63.687,72	12,41%	7.058,45	5.277,04	25,24%	79.771,16	68.964,76	13,55%
C	Longiano	139.140,74	123.795,71	11,03%	11.315,91	9.052,32	20,00%	150.456,65	132.848,03	11,70%
C	Mercato Saraceno	106.845,64	96.912,06	9,30%	19.176,40	14.239,94	25,74%	126.022,04	111.152,00	11,80%
C	Montiano	67.128,14	62.921,05	6,27%	34.675,34	27.929,50	19,45%	101.803,48	90.850,55	10,76%
C	Roncofreddo	40.666,55	39.442,41	3,01%	3.775,95	3.503,78	7,21%	44.442,50	42.946,19	3,37%
C	San Mauro Pascoli	95.905,75	90.030,78	6,13%	7.320,25	6.249,16	14,63%	103.226,00	96.279,94	6,73%
C	Sarsina	82.907,60	73.335,49	11,55%	18.876,71	16.027,50	15,09%	101.784,31	89.362,99	12,20%
C	Savignano	158.692,62	139.242,05	12,26%	22.727,76	13.656,19	39,91%	181.420,38	152.898,24	15,72%
C	Sogliano	48.835,16	45.051,47	7,75%	6.397,86	5.636,61	11,90%	55.233,02	50.688,08	8,23%
C	Verghereto	3.988,92	1.487,88	62,70%	151,68	74,32	51,00%	4.140,60	1.562,20	62,27%
	<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>2.941.751,70</b>	<b>2.562.112,57</b>	<b>12,91%</b>	<b>584.550,60</b>	<b>366.285,52</b>	<b>37,34%</b>	<b>3.526.302,30</b>	<b>2.928.398,09</b>	<b>16,96%</b>
F	Bertinoro	130.384,21	118.418,01	9,18%	53.817,60	44.130,00	18,00%	184.201,81	162.548,01	11,76%
F	Castrocaro	123.470,53	108.138,40	12,42%	21.991,72	16.763,00	23,78%	145.462,25	124.901,40	14,13%
F	Civitella	115.480,28	107.502,68	6,91%	20.217,30	13.540,70	33,02%	135.697,58	121.043,38	10,80%
F	Dovadola	69.574,76	60.867,73	12,51%	9.422,11	5.199,76	44,81%	78.996,87	66.067,49	16,37%
F	Forlì	2.249.337,35	1.958.564,43	12,93%	817.742,34	503.573,95	38,42%	3.067.079,69	2.462.138,38	19,72%
F	Forlimpopoli	161.380,35	147.205,92	8,78%	12.618,43	9.979,39	20,91%	173.998,78	157.185,31	9,66%
F	Galeata	112.254,41	92.813,62	17,32%	11.036,66	7.600,02	31,14%	123.291,07	100.413,64	18,56%
F	Meldola	147.015,04	133.314,82	9,32%	16.185,65	10.814,17	33,19%	163.200,69	144.128,99	11,69%
F	Modigliana	27.279,87	23.270,27	14,70%	2.189,54	1.103,20	49,61%	29.469,41	24.373,47	17,29%
F	Portico-S.Benedetto	30.835,90	30.028,15	2,62%	1.300,70	1.184,65	8,92%	32.136,60	31.212,80	2,87%
F	Predappio	357.277,30	327.631,83	8,30%	45.812,32	34.986,60	23,63%	403.089,62	362.618,43	10,04%
F	Premilcuore	53.954,23	45.865,96	14,99%	4.333,97	3.797,46	12,38%	58.288,20	49.663,42	14,80%
F	Rocca S.Casciano	63.827,31	60.548,92	5,14%	4.755,57	4.090,84	13,98%	68.582,88	64.639,76	5,75%
F	Santa Sofia	65.644,87	58.181,74	11,37%	14.953,86	10.521,26	29,64%	80.598,73	68.703,00	14,76%
F	Tredozio	47.271,99	43.104,13	8,82%	3.486,47	3.070,97	11,92%	50.758,46	46.175,10	9,03%
	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>3.754.988,40</b>	<b>3.315.456,61</b>	<b>11,71%</b>	<b>1.039.864,24</b>	<b>670.355,97</b>	<b>35,53%</b>	<b>4.794.852,64</b>	<b>3.985.812,58</b>	<b>16,87%</b>
	<b>Totali generali</b>	<b>6.696.740,10</b>	<b>5.877.569,18</b>	<b>12,23%</b>	<b>1.624.414,84</b>	<b>1.036.641,49</b>	<b>36,18%</b>	<b>8.321.154,94</b>	<b>6.914.210,67</b>	<b>16,91%</b>

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Allegato e) alla relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2014	INCASSI 2014 (canoni e recuperi spese)	Trattenuta per copertura oneri di gestione	Altre trattenute (quote autogestioni/condomini, assicurazioni, imposta registro, mediatori sociali, quote mutui/anticipazioni ACER, fondo canoni, interessi passivi, altre spese)	TOTALE TRATTENUTE AMMINISTRATIVE	TOTALE MANUTENZIONE A CARICO COMUNE (interventi ordinati da ACER, quote di manutenzione condominiale, contributo fondo solidarietà manutentiva intercomunale 5%)	Manutenzione a carico fondi solidarietà intercomunale 5%	Contributo/riduzione corrispettivo per finalità e.r.p. relativo ad alloggi gestiti per conto dei Comuni	RISORSE DISPONIBILI PER L'E.R.P.
			A	B	C	D=B+C	E	G	H	A-D-E+F+G+H
C	Bagno di Romagna	75	150.619,98	30.393,00	9.573,96	39.966,96	50.776,38	0,00	4.293,00	64.169,64
C	Borghi	39	56.831,70	15.804,36	2.972,57	18.776,93	42.250,82	4.196,05	2.232,36	2.232,36
C	Cesena	901	1.401.584,71	451.545,42	212.964,11	664.509,53	899.024,17	161.948,99	63.780,62	63.780,62
C	Cesenatico	204	346.291,64	82.668,96	82.745,49	165.414,45	139.334,39	0,00	11.676,96	53.219,76
C	Gambettola	71	90.618,39	28.772,04	15.791,67	44.563,71	40.172,79	0,00	4.064,04	9.945,93
C	Gatteo	32	48.338,56	18.235,80	12.136,28	30.372,08	25.375,76	7.409,28	2.575,80	2.575,80
C	Longiano	80	132.308,88	32.419,20	9.381,10	41.800,30	44.928,87	0,00	4.579,20	50.158,91
C	Mercato Saraceno	68	115.339,06	27.556,32	12.384,43	39.940,75	51.087,77	0,00	3.892,32	28.202,86
C	Montiano	45	65.735,36	18.235,80	5.093,53	23.329,33	32.296,97	0,00	2.575,80	12.684,86
C	Roncofreddo	34	46.347,89	13.778,16	2.289,07	16.067,23	15.062,59	0,00	1.946,16	17.164,23
C	San Mauro Pascoli	54	96.553,11	21.882,96	12.842,74	34.725,70	42.890,15	0,00	3.090,96	22.028,22
C	Sarsina	55	83.119,10	22.288,20	17.405,70	39.693,90	44.119,26	0,00	3.148,20	2.454,14
C	Savignano	115	153.351,64	46.602,60	27.694,75	74.297,35	121.981,17	42.926,88	6.582,60	6.582,60
C	Sogliano	36	51.830,80	14.588,64	1.255,42	15.844,06	41.028,45	5.041,71	2.060,64	2.060,64
C	Verghereto	2	1.611,27	810,48	332,43	1.142,91	495,45	27,09	114,48	114,48
<b>Comprensorio cesenate</b>		<b>1.811</b>	<b>2.840.482,09</b>	<b>825.581,94</b>	<b>424.863,25</b>	<b>1.250.445,19</b>	<b>1.590.824,99</b>	<b>221.550,00</b>	<b>116.613,14</b>	<b>337.375,05</b>
F	Bertinoro	85	130.247,09	34.445,40	7.175,00	41.620,40	63.765,58	0,00	4.865,40	29.726,51
F	Castrocaro	79	114.765,56	32.013,96	8.409,34	40.423,30	53.729,04	0,00	4.521,96	25.135,18
F	Civitella	82	116.219,52	33.229,68	17.266,13	50.495,81	37.031,07	0,00	4.693,68	33.386,32
F	Dovadola	48	65.291,10	19.451,52	5.973,70	25.425,22	31.208,13	0,00	2.747,52	11.405,27
F	Forlì	1.642	2.168.735,92	670.266,96	543.043,92	1.213.310,88	1.126.599,32	150.724,76	94.674,96	74.225,44
F	Forlimpopoli	83	126.655,80	33.634,92	13.073,88	46.708,80	63.718,53	0,00	4.750,92	20.979,39
F	Galeata	69	97.257,32	30.629,39	5.779,39	36.408,78	61.636,05	787,51	4.326,39	4.326,39
F	Meldola	120	146.462,97	48.561,26	18.642,08	67.203,34	55.165,68	0,00	6.859,26	30.953,21
F	Modigliana	21	26.052,27	8.510,04	4.872,04	13.382,08	6.761,30	0,00	1.202,04	7.110,93
F	Portico-S.Benedetto	17	30.028,15	6.889,08	17.652,45	24.541,53	5.032,75	0,00	973,08	1.426,95
F	Predappio	241	352.837,54	97.662,84	51.778,24	149.441,08	167.377,69	0,00	13.794,84	49.813,61
F	Premilcuore	41	50.754,85	16.614,84	4.063,39	20.678,23	29.522,16	0,00	2.346,84	2.901,30
F	Rocca S.Casciano	47	64.873,94	19.046,28	9.718,26	28.764,54	22.583,80	0,00	2.690,28	16.215,88
F	Santa Sofia	51	59.796,93	20.667,24	8.202,80	28.870,04	34.109,71	3.182,82	2.919,24	2.919,24
F	Tredozio	29	44.290,98	11.751,96	17.489,34	29.241,30	14.911,59	0,00	1.659,96	1.798,05
<b>Comprensorio forlivese</b>		<b>2.655</b>	<b>3.594.269,94</b>	<b>1.083.375,37</b>	<b>733.139,96</b>	<b>1.816.515,33</b>	<b>1.773.152,40</b>	<b>154.695,09</b>	<b>153.026,37</b>	<b>312.323,67</b>
<b>Totali generali</b>		<b>4.466</b>	<b>6.434.752,03</b>	<b>1.908.957,31</b>	<b>1.158.003,21</b>	<b>3.066.960,52</b>	<b>3.363.977,39</b>	<b>376.245,09</b>	<b>269.639,51</b>	<b>649.698,72</b>



Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2014	Mensilità effettive di gestione 2014	% di ripartizione degli oneri	5209 - COSTI PER IL PERSONALE	52070201 - SPESE DI AMMINISTRAZIONI STABILI	520701 - 5214 SPESE GENERALI ED ALTRE SPESE DI FUNZIONAMENTO	5210 - 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	75	900	1,66%	21.775,46	2.809,01	8.301,76	613,54	3.110,01	30.389,76
C	Borghi	39	468	0,86%	11.323,24	1.460,68	4.316,92	319,04	1.617,21	15.802,68
C	Cesena	901	10.960	20,18%	265.176,70	34.207,44	101.097,02	7.471,60	37.873,01	370.079,75
C	Cesenatico	204	2.448	4,51%	59.229,25	7.640,49	22.580,79	1.668,84	8.459,23	82.660,15
C	Gambettola	71	852	1,57%	20.614,10	2.659,19	7.859,00	580,82	2.944,14	28.768,97
C	Gatteo	32	540	0,99%	13.065,28	1.685,40	4.981,06	368,13	1.866,01	18.233,86
C	Longiano	80	960	1,77%	23.227,16	2.996,27	8.855,21	654,45	3.317,34	32.415,74
C	Mercato Saraceno	68	816	1,50%	19.743,08	2.546,83	7.526,93	556,28	2.819,74	27.553,38
C	Montiano	45	540	0,99%	13.065,28	1.685,40	4.981,06	368,13	1.866,01	18.233,86
C	Roncofreddo	34	408	0,75%	9.871,54	1.273,42	3.763,47	278,14	1.409,87	13.776,69
C	San Mauro Pascoli	54	648	1,19%	15.678,33	2.022,48	5.977,27	441,75	2.239,21	21.880,63
C	Sarsina	55	660	1,22%	15.968,67	2.059,94	6.087,96	449,93	2.280,67	22.285,82
C	Savignano	115	1.380	2,54%	33.389,04	4.307,14	12.729,37	940,77	4.768,68	46.597,63
C	Sogliano	36	432	0,80%	10.452,22	1.348,32	3.984,85	294,50	1.492,80	14.587,09
C	Verghereto	2	24	0,04%	580,68	74,91	221,38	16,36	82,93	810,39
<b>Comprensorio cesenate</b>		<b>1.811</b>	<b>22.036</b>	<b>40,58%</b>	<b>533.160,01</b>	<b>68.776,93</b>	<b>203.264,05</b>	<b>15.022,28</b>	<b>76.146,87</b>	<b>744.076,40</b>
F	Bertinoro	85	1.020	1,88%	24.678,85	3.183,54	9.408,66	695,35	3.524,68	34.441,73
F	Castrocaro	79	948	1,75%	22.936,82	2.958,82	8.744,52	646,27	3.275,88	32.010,55
F	Civitella	82	984	1,81%	23.807,83	3.071,18	9.076,59	670,81	3.400,28	33.226,14
F	Dovadola	48	576	1,06%	13.936,29	1.797,76	5.313,13	392,67	1.990,41	19.449,45
F	Forlì	1.642	19.848	36,55%	480.221,45	61.947,93	183.081,54	13.530,68	68.586,09	670.195,52
F	Forlimpopoli	83	1.188	2,19%	28.743,61	3.707,89	10.958,33	809,88	4.105,21	40.114,48
F	Galeata	69	907	1,67%	21.944,82	2.830,85	8.366,33	618,32	3.134,20	30.626,13
F	Meldola	120	1.438	2,65%	34.792,34	4.488,17	13.264,37	980,31	4.969,11	48.556,08
F	Modigliana	21	252	0,46%	6.097,13	786,52	2.324,49	171,79	870,80	8.509,13
F	Portico-S.Benedetto	17	204	0,38%	4.935,77	636,71	1.881,73	139,07	704,94	6.888,35
F	Predappio	241	2.892	5,33%	69.971,81	9.026,27	26.676,33	1.971,52	9.993,50	97.652,43
F	Premilcuore	41	492	0,91%	11.903,92	1.535,59	4.538,30	335,40	1.700,14	16.613,07
F	Rocca S.Casciano	47	564	1,04%	13.645,95	1.760,31	5.202,44	384,49	1.948,94	19.044,25
F	Santa Sofia	51	612	1,13%	14.807,31	1.910,12	5.645,20	417,21	2.114,81	20.665,04
F	Tredozio	29	348	0,64%	8.419,84	1.086,15	3.210,01	237,24	1.202,54	11.750,71
<b>Comprensorio forlivese</b>		<b>2.655</b>	<b>32.273</b>	<b>59,42%</b>	<b>780.843,76</b>	<b>100.727,81</b>	<b>297.691,99</b>	<b>22.001,00</b>	<b>111.521,51</b>	<b>1.089.743,04</b>
<b>Totali generali</b>		<b>4.466</b>	<b>54.309</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.314.003,77</b>	<b>169.504,74</b>	<b>500.956,04</b>	<b>37.023,27</b>	<b>187.668,38</b>	<b>1.833.819,45</b>

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2014: 33,77

<b>Totale Comuni in concessione</b>	<b>3.565</b>	<b>43.349,00</b>	<b>0,80</b>	<b>1.048.827,07</b>	<b>135.297,30</b>	<b>399.859,02</b>	<b>29.551,67</b>	<b>149.795,37</b>	<b>1.463.739,70</b>
<b>Totale Comuni in convenzione (Cesena)</b>	<b>901</b>	<b>10.960,00</b>	<b>0,20</b>	<b>265.176,70</b>	<b>34.207,44</b>	<b>101.097,02</b>	<b>7.471,60</b>	<b>37.873,01</b>	<b>370.079,75</b>

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

BILANCIO D'ESERCIZIO 2014

STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2014	31/12/2013
<b>A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare</b>		
<b>B) Immobilizzazioni:</b>		
I) Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di ricerca, sviluppo e pubblicità		
3) diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	0	503
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
Totale B.I	0	503
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	500	500
2) fabbricati	1.188.687	1.255.158
3) impianti e macchinari	169.864	121.215
4) attrezzature industriali e commerciali	3.628	3.197
5) mobili e arredi	5.890	8.707
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	17.024	25.675
7) automezzi	0	32
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale B.II	1.385.593	1.414.484
III) Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:	2.500	19.750
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	2.500	19.750
2) crediti:	13.250	19.350
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso altri	13.250	19.350
3) altri titoli	6.815.164	3.199.623
Totale B.III	6.830.914	3.238.723
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>8.216.507</b>	<b>4.653.710</b>
<b>C) Attivo circolante:</b>		
I) Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti destinati alla vendita		

**AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA**

5) <i>acconti</i>		
Totale C.I	0	0
<b>II) Crediti:</b>		
1) <i>verso utenti e clienti</i>	6.170.702	6.125.171
2) <i>verso imprese controllate</i>		
3) <i>verso imprese collegate</i>		
4) <i>verso imprese controllanti</i>		
4-bis) <i>crediti tributari</i>	6.430	151.441
4-ter) <i>imposte anticipate</i>		
5) <i>per Gestione Speciale</i>	34.501	34.501
6) <i>verso altri</i>	3.427.734	3.144.925
7) <i>immobilizzazioni destinate alla vendita</i>	0	418.367
Totale C.II	9.639.367	9.874.405
<b>III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</b>		
1) <i>partecipazioni in imprese controllate</i>		
2) <i>partecipazioni in imprese collegate</i>		
3) <i>partecipazioni in imprese controllanti</i>		
4) <i>altre partecipazioni</i>		
5) <i>altri titoli</i>		
Totale C.III	0	0
<b>IV) Disponibilità liquide:</b>		
1-a) <i>depositi bancari e postali</i>	5.439.989	10.364.146
1-b) <i>fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia</i>	5.691.164	5.852.858
2) <i>assegni</i>		
3) <i>denaro e valori in cassa</i>	3.000	4.106
Totale C.IV	11.134.153	16.221.110
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>20.773.520</b>	<b>26.095.515</b>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>	<b>89.135</b>	<b>113.197</b>
<b>TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)</b>	<b>29.079.162</b>	<b>30.862.422</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>A) Patrimonio netto:</b>		
I) <i>Capitale di dotazione</i>	4.412.295	4.412.295
II) <i>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>		
III) <i>Riserve di rivalutazione</i>	2.127.215	2.127.215
IV) <i>Fondo di riserva</i>	117.410	115.891
V) <i>Riserve statutarie e regolamentari</i>	359.123	359.123
VI) <i>Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>		
VII) <i>Altre riserve</i>	615.829	1.390.785
VIII) <i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>	1.061.880	1.061.880
IX) <i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	30.321	30.371
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>8.724.073</b>	<b>9.497.560</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri:</b>		
1) <i>fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili</i>	19.350	15.050
2) <i>fondi per imposte, anche differite</i>	10.049	15.073

**AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA**

3) <i>altri fondi</i>	647.808	680.344
<b>Totale fondi per rischi ed oneri (B)</b>	<b>677.207</b>	<b>710.467</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.493.683</b>	<b>1.414.540</b>
<b>D) Debiti:</b>		
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>	560	1.080
6) <i>acconti</i>	26.190	572.655
7) <i>debiti verso fornitori</i>	1.437.361	1.813.046
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>		
12) <i>debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici</i>	3.280.204	3.850.247
13) <i>debiti tributari</i>	77.018	52.190
14) <i>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>	122.920	135.083
15) <i>altri debiti</i>	13.227.166	12.787.281
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>18.171.419</b>	<b>19.211.582</b>
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>	<b>12.780</b>	<b>28.273</b>
<b>TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)</b>	<b>29.079.162</b>	<b>30.862.422</b>

CONTI D'ORDINE	31/12/2014	31/12/2013
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**BILANCIO D'ESERCIZIO 2014**

CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.

	2014	2013
	Euro	Euro
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	6.284.435	6.595.313
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:	693.067	302.353
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	686.463	296.582
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	6.604	5.771
Totale valore della produzione.	6.977.502	6.897.666
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	3.392.315	3.651.581
8) per godimento di beni di terzi;	46.803	68.712
9) per il personale:	1.938.958	1.930.978
<i>a) salari e stipendi;</i>	1.435.402	1.434.121
<i>b) oneri sociali;</i>	382.976	376.813
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	118.069	116.537
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	0	0
<i>e) altri costi;</i>	2.511	3.507
10) ammortamenti e svalutazioni:	456.520	417.828
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	2.930	11.002
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	103.590	106.826
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	350.000	300.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	87.057	77.731
14) oneri diversi di gestione.	1.214.483	1.065.198
Totale costi della produzione.	7.136.136	7.212.028
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(158.634)	(314.362)
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>		
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:	354.330	521.792
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	425	620
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	118.296	102.825

**AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA**

<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	235.609	418.347
17) interessi e altri oneri finanziari:	42.479	23.839
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	42.479	23.839
<i>d) interessi su mutui</i>	0	0
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	311.851	497.953
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>		
18) rivalutazioni:	8.221	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	8.221	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
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
Totale delle rettifiche (18-19).	8.221	0
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>		
20) proventi straordinari:	278.347	110.416
<i>a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni</i>	36.080	0
<i>b) sopravvenienze attive/insussistenze passive</i>	242.267	110.416
<i>c) altri proventi straordinari</i>	0	0
21) oneri straordinari:	238.000	114.983
<i>a) minusvalenze patrimoniali da alienazione</i>	0	0
<i>b) sopravvenienze passive/insussistenze attive</i>	234.203	114.272
<i>c) altri oneri straordinari</i>	3.797	711
Totale delle partite straordinarie (20-21).	40.347	(4.567)
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E);	201.785	179.024
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	171.464	148.653
<i>a) imposte correnti</i>	171.464	148.653
<i>b) imposte differite</i>	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>30.321</b>	<b>30.371</b>

## **NOTA INTEGRATIVA**

### **al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014**

#### **Premessa**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 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 utilizzo residenziale pubblica, (in via residuale), e 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.
- 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 2014 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; eventuali osservazioni su questo aspetto e su eventuali riclassificazioni vengono illustrate adeguatamente in sede di analisi delle singole voci.

Nel corso del 2014, come dettagliato nella relazione sulla gestione, la gestione degli alloggi per conto di 29 Comuni è avvenuta in regime concessorio, e per uno solo in regime convenzionale. Non



si rilevano pertanto differenze rispetto all'esercizio 2013, che presentava il medesimo rapporto (fino al 31/12/2008 invece tale rapporto era 26 a 4). Questa situazione obbliga l'Ente ad adottare per queste gestioni diversi criteri di contabilizzazione delle singole entrate e spese relative alle gestioni, come verrà più compiutamente illustrato nell'analisi delle singole voci interessate. In particolare, la presenza di un regime giuridico concessorio fa traslare in capo al concessionario la titolarità dei canoni degli immobili gestiti, che contabilmente tornano ad essere ricavi come se fossero relativi ad alloggi in proprietà, e parimenti tornano ad incidere sul conto economico i correlativi costi di gestione.

Per quanto si riferisce all'esecuzione presso la sede di un decreto di perquisizione locale e sequestro emesso in data 10/12/2009 dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Forlì, già evidenziato in sede di nota integrativa ai quattro precedenti bilanci d'esercizio, permane a tutt'oggi lo stato di sequestro tramite apposizione di sigilli numerosi archivi e documenti, 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, ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

La presente nota integrativa, che ha la funzione di fornire tutte le informazioni integrative, esplicative e complementari sui dati presentati nel bilancio, è stata integrata dai seguenti documenti:

- rendiconto finanziario a variazioni di liquidità (allegato 1);
- prospetto dei movimenti della "gestione speciale" (allegato 2).

Il rendiconto finanziario è esposto nello schema a "flussi di disponibilità liquide", di cui ai documenti dei principi contabili OIC, opportunamente adattato, anche tenendo conto delle osservazioni di Federcasa, alle peculiarità dell'attività svolta dall'ACER.

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. 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. 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. 61 del 30.10.2014, il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato a revisione contabile da Demetra Società di Revisione S.r.l.. L'incarico conferito ha durata annuale, prorogabile di anno in anno per ulteriori tre anni.

## **Criteri di valutazione e principi di redazione del bilancio**

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2014 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c. ed in linea generale omogenei con quelli applicati nel precedente esercizio.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2014, 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. n. 6 del 17 gennaio 2003 di riforma del diritto societario, e delle diverse revisioni dei principi contabili da parte dell'OIC, compresi quelli intervenuti nel corso del 2014.

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, sono stati capitalizzati.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni, 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.

Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50%, nella convinzione che ciò rappresenti una distribuzione media degli acquisti nel corso dell'esercizio.

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

---

### Immobilizzazioni finanziarie

I titoli immobilizzati sono iscritti al costo di acquisizione. Si è proceduto a svalutare il valore dei titoli immobilizzati qualora, alla data di chiusura del periodo, il valore degli stessi risultasse durevolmente inferiore rispetto a quello di iscrizione.

### 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.

### 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

Vi vengono riportati, contabilizzati al valore nominale, gli impegni assunti, le garanzie ricevute e prestate e i beni ricevuti e dati in deposito a vario titolo.

### Riconoscimento dei ricavi

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

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

### 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 2014, sono iscritte per un valore netto pari a zero, hanno registrato un decremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2013 pari a circa 503 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 2014 (in migliaia di Euro). Non si sono 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.

VOCE	Valore al 31.12.2013			Variazioni 2014			Valore al 31.12.2014		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2014	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)	591	590	1			1	591	591	-
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0				0		0
Altre immobilizzazioni immateriali									
<b>Totale</b>	<b>591</b>	<b>590</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>591</b>	<b>591</b>	<b>0</b>

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 2014 (la differenza rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio è causata dagli arrotondamenti).

VOCE	Valore al 31.12.2013			Variazioni 2014				Valore al 31.12.2014		
	Valore lordo	F.do ammto	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Ammto 2014	Altre variaz. f.do ammto	Valore lordo	F.do ammto	Valore netto
Terreni	1	0	1					1	0	1
Fabbricati	3.455	2.200	1.255	0		66		3.455	2.266	1.189
Macchine ordinarie per ufficio	11	11	0		5	0	-5	6	6	0
Attrezzature industr.e comm	107	102	5	1	15	2	-16	93	88	5
Mobili e arredi	309	300	9	0	0	3		309	303	6
Attrezzat.elettron.d'ufficio	448	422	26	4	3	13	-3	449	432	17
Mezzi di locomozione	62	62	0	0	0	0		62	62	0
Impianti fotovoltaici	200	81	119	70		21		270	102	168
Impianti di allarme	46	46	0			0		46	46	0
<b>Totale</b>	<b>4.639</b>	<b>3.224</b>	<b>1.415</b>	<b>75</b>	<b>23</b>	<b>105</b>	<b>-24</b>	<b>4.691</b>	<b>3.305</b>	<b>1.386</b>

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.

Le immobilizzazioni in corso e acconti, espote in bilancio a valore zero, ammonterebbero complessivamente ad Euro 39 milioni 675 mila, risultando decrementate per Euro 6 milioni 001 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. 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 2.500.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:

- nella Società per l'affitto – S.Cons.a r.l.: 500 Euro;
- nella società Ervet S.p.A. (nella quale è confluita la partecipazione in Nuova Quasco S.Cons.a r.l., fusa per incorporazione con la suddetta società dal 23 dicembre 2014): 1.000 Euro;
- nella società Lepida S.p.A.: 1.000 Euro (quota acquisita tramite versamento in data 14/07/2014).

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

In merito si rileva che la diminuzione del valore delle partecipazioni (rispetto ai 19.750 dell'esercizio precedente) è stato determinato dall'approvazione del bilancio finale di liquidazione e del piano di riparto in data 28/03/2014 della Società AGESS, che pertanto nel corso dell'anno è



stata cancellata dal Registro delle Imprese. Tale cancellazione ha determinato il venire meno del valore di iscrizione nel bilancio 2013, pari ad Euro 18.250.

Ulteriori considerazioni sugli aspetti gestionali e strategici del rapporto con le società partecipate sono contenute nella relazione sulla gestione.

A fine esercizio risultano altresì iscritti tutti i titoli diversi dalle partecipazioni posseduti dall'Azienda. La presenza in portafoglio di questi strumenti del mercato finanziario è motivata dalla ricerca di forme di investimento più remunerative, associate ad un rischio finanziario presumibilmente modesto, su quella parte della liquidità aziendale che, sulla base degli attuali piani, non si prevede di utilizzare nel medio periodo. Tali titoli, di seguito specificatamente indicati, sono iscritti al costo di acquisto, ma con le precisazioni di seguito riportate:

- n. 1 certificato di capitalizzazione n. 123/000021253 - Tariffa U59007 presso UNIPOL, per l'importo di Euro 3.206.422 (comprensivo di interessi maturati con certezza da liquidare per Euro 206.422 che, in base alla disciplina del piano di capitalizzazione, vengono acquisiti a capitale). Questo strumento finanziario è l'unico già in essere nel bilancio al 31/12/2013;
- n. 5 quote di in data 21/07/2014 di buoni di risparmio – partite vincolate dal n. 8516 al n. 8520, acquistate tramite Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna, per un importo complessivo di Euro 1.500.000, corrispondente al costo di acquisto;
- n. 1 polizza assicurativa a gestione separata Fideuram Vita Garanzia e Valore Flex 513745.95.806, sottoscritta in data 1/8/2014, per l'importo di Euro 2.008.743 (comprensivo di interessi maturati con certezza da liquidare per Euro 8.743 che, in base alla disciplina del contratto di polizza, vengono acquisiti a capitale);
- quote di fondo comune Templeton Global Total Return A acquisite tramite Fideuram/San Paolo Invest in data 23/10/2014, per un importo di Euro 100.000, corrispondente al costo di acquisto. Visti i buoni rendimenti fatti rilevare dal fondo, ma considerata anche l'assenza di garanzie sul capitale, per il principio della prudenza non sussistono i presupposti né per effettuare svalutazioni, né per rilevare incrementi di valore rispetto al costo storico.

Relativamente ai titoli obbligazionari Lehman Brothers Holdings TV 3.11.03-08, acquistati in data 25-10-2006 ed originariamente iscritti per un importo di Euro 502.650, si erano invece verificati nel bilancio in chiusura al 31/12/2008 i presupposti per svalutare di Euro 300.000 il valore dei titoli immobilizzati in quanto, alla data di chiusura del periodo, il valore economico degli stessi risultava durevolmente inferiore rispetto a quello di iscrizione. Infatti, la società emittente era stata ammessa alla procedura concorsuale di diritto statunitense denominata "Chapter 11", volta a tutelare i creditori di un'impresa in crisi attraverso un piano di rilancio dell'impresa stessa. Di conseguenza, alla scadenza del titolo la società non ha provveduto né a corrispondere l'ultima cedola, né a rimborsare il capitale. L'Azienda, attraverso la banca presso cui si detiene il relativo portafoglio titoli, si è iscritta nello stato passivo della società emittente secondo la procedura di diritto americano prevista in questi casi, ed aderendo al piano di ristrutturazione proposto ai creditori obbligazionari nell'ottobre 2011 dalla società incaricata della liquidazione. Peraltro, come rilevato nei precedenti bilanci, l'Azienda intraprese anche un'azione di recupero giudiziale presso l'Istituto di Credito collocatore del titolo per carenza di informativa post-contrattuale.

Nel corso del 2014 la questione è giunta ad una soluzione definitiva, nei seguenti termini:

- nel mese di giugno 2014, alla luce dell'esito incerto della controversia giudiziale, è stata sottoscritta una transazione stragiudiziale con la quale la banca collocatrice riconosceva all'Azienda la somma di Euro 150.000, lasciando inoltre alla stessa la proprietà dei titoli;

- nel mese di luglio 2014, cogliendo le opportunità del mercato finanziario, si è proceduto alla vendita sul mercato secondario dei titoli in questione, per un valore complessivo di Euro 94.213. Inoltre, il buon andamento della liquidazione ha fatto sì che, fra aprile 2012 ed aprile 2014, siano state accreditate ad ACER cinque *tranches* del tale piano di riparto, per complessivi Euro 144.380, corrispondenti al 28,9% del valore delle obbligazioni.

Complessivamente, quindi, dal momento che l'operazione si è conclusa con entrate superiori a quanto iscritto a bilancio in base alle svalutazioni prudenziali già operate in precedenti bilanci, nel 2014 per effetto delle operazioni svolte vengono ad essere rilevati componenti positivi straordinari di reddito per complessivi Euro 186.080.

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.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 13.250, sono invece così costituiti:

- crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari per la parte residua del debito che, a fine esercizio, risulta complessivamente ammontare ad Euro 6.304. La natura degli importi fa sì che sia esigibile entro l'esercizio successivo un importo pari alla quota d'ammortamento 2015, pari ad Euro 6.194, mentre la restante parte è esigibile oltre l'esercizio successivo;
- depositi cauzionali presso fornitori per 6.946, 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 31.12.2013	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2014
<i>Partecipazioni</i>	19.750	1.000	18.250	2.500
Imprese controllate	0	0		0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	19.750	1.000	18.250	2.500
<i>Crediti</i>	19.350	0	6.100	13.250
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	19.350		6.100	13.250
<i>Altri titoli</i>	3.199.623	3.615.541		6.815.164
<b>Totale</b>	<b>3.238.723</b>	<b>3.616.541</b>	<b>24.350</b>	<b>6.830.914</b>

### C) ATTIVO CIRCOLANTE

#### C.I) Rimanenze



Le rimanenze risultano pari a zero (come al 31 dicembre 2013). Gli importi classificati in questa voce, infatti, sono sempre stati relativi alla maturazione dei ricavi connessi alle fasi degli interventi per la costruzione di beni destinati alla vendita, valutando le rimanenze dei lavori in corso su ordinazione con il criterio della percentuale di completamento.

Essendo terminata già nel 2011 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 9.639.367 hanno registrato un aumento complessivo di circa 235 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

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

Voce	Crediti al 31/12/2013	Crediti al 31/12/2014	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variaz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	6.125.171	6.170.702	6.170.702	0	45.531
per canoni e servizi	5.125.929	5.867.524	5.867.524	0	741.595
recuperi spese gestione stabili	1.950.270	2.013.518	2.013.518	0	63.248
altri crediti	1.275.701	836.238	836.238	0	-439.463
f.do svalutazione crediti	-2.185.673	-2.505.522	-2.505.522	0	-319.849
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	-41.056	-41.056	-41.056	0	0
<i>Crediti v/o imprese controllate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o imprese collegate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o impr.controllanti</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti per G.S.</i>	34.501	34.501	34.501	0	0
<i>Crediti verso altri</i>	3.296.366	3.434.164	2.289.065	1.145.099	137.798
verso Stato ed altri enti	2.738.763	2.827.352	1.682.253	1.145.099	88.589
verso l'Erario	151.441	6.430	6.430	0	-145.011
verso condomini	208.884	371.821	371.821	0	162.937
verso edifici gestione ACER	197.408	231.699	231.699	0	34.291
verso fornitori	98	65	65	0	-33
verso inquilini c/bollette emesse	-228	-3.203	-3.203	0	-2.975
verso imprese	0	0	0	0	0
<i>Immobilizz.destinate alla vendita</i>	418.367	0	0	0	-418.367
<b>Totale</b>	<b>9.874.405</b>	<b>9.639.367</b>	<b>8.494.268</b>	<b>1.145.099</b>	<b>-235.038</b>

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

Si verifica frequentemente che ACER, nell'ambito della gestione finanziaria di interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione per conto dei Comuni, si trovi nelle condizioni di anticipare con risorse proprie il pagamento di fatture per lavori. La rilevanza che avevano assunto tali anticipazioni negli anni 2011 e 2012, sia in termini di importo che di ritardo nel rimborso da parte dei Comuni, ha fatto ritenere opportuno rilevare, in sede di chiusura, il credito verso ciascun Comune per le risorse ACER anticipate in contropartita di un analogo importo fra i debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici, iscritti nella successiva voce D) dello stato patrimoniale. Tale scelta espositiva si è mantenuta quindi anche nel presente bilancio, sebbene gli importi connessi a queste operazioni di anticipazioni non ancora rimborsate, alla voce "crediti verso Stato ed altri enti", presenti un importo meno significativo che in passato, dovuto alle rilevanti quote rimborsate dai Comuni nel corso del 2013 e del 2014 grazie ai maggiori margini di pagamento consentiti dal Patto di Stabilità.

Relativamente alla voce "Immobilizzazioni destinate alla vendita", si osserva che questa era stata inserita in base al Principio Contabile OIC n. 16, il quale, trattando delle immobilizzazioni materiali, prevede che, nel momento in cui esse sono destinate alla vendita sulla base di una delibera del Consiglio di amministrazione, devono essere indicate in un'apposita voce dell'attivo circolante. Tale presupposto si è verificato relativamente al centro sociale "Lo Specchio" di Forlì, bene strumentale per il quale però con delibera nel 2010 era stato previsto, in convenzione con il Comune di Forlì, la vendita nel corso del 2012 al Comune stesso, al termine di una fase di ristrutturazione concordata. La classificazione in bilancio nella presente voce C.V era risultata la più coerente con il criterio di liquidità crescente nell'esposizione delle voci dell'attivo che caratterizza la struttura dello stato patrimoniale prevista dal codice civile.

Il valore era rimasto invariato fino al 2013, a causa di temporanee limitazioni normative alla possibilità per gli Enti Locali di procedere alla stipula di atti di acquisto di immobili, ma nel corso del 2014 è avvenuto il perfezionamento dell'atto di compravendita, che ha determinato l'azzeramento al 31/12/2014 del valore della voce in commento.

### C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31.12.2014 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 31.12.2014 di Euro 11.134.153, rilevando una diminuzione di Euro 5.086.957 rispetto alla chiusura del precedente esercizio. Peraltro, come desumibile anche dal seguente prospetto, che rappresenta nel dettaglio la composizione di detto importo (in unità di Euro), in sede di commento si deve considerare che questa diminuzione della disponibilità effettiva sui conti correnti bancari intestati all'Azienda (principalmente quelli operativi presso Istituti di Credito, mentre quelli vincolati presso la Banca d'Italia hanno avuto variazioni meno significative) nella presente voce è in buona parte correlata all'incremento delle immobilizzazioni finanziarie, già illustrato commentando la voce B.III).

In merito alla composizione del saldo riportato, si ricorda che è stata decisa fin dal 2003 la rilevazione fra le disponibilità liquide delle somme di competenza ACER depositate in conti infruttiferi presso la Banca d'Italia per finanziamenti di interventi edilizi, in base alle leggi 513/1977 e 560/1993. Si è ritenuto infatti coerente con il Principio Contabile n. 14 che la rappresentazione di tali fondi (disponibili per l'ACER solo per specifici scopi) 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.

Il prospetto seguente riporta il confronto fra i dati contabili del 2013 e del 2014.

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazione
Depositi bancari e postali	10.364.146	5.439.989	-4.924.157
Depositi c/o tesoriere	1.989.419	2.428.296	438.877
Banche cc/cc	8.327.498	2.954.000	-5.373.498
Poste cc/cc	47.229	57.693	10.464
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	5.852.858	5.691.164	-161.694
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	4.106	3.000	-1.106
<b>Totale</b>	<b>16.221.110</b>	<b>11.134.153</b>	<b>-5.086.957</b>

#### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 89.135 e risultano diminuiti di oltre 24 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2013.

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2014 sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazione
<b>Ratei attivi</b>	-	<b>11.335</b>	<b>11.335</b>
Interessi attivi su titoli	-	11.335	11.335
Altri	-	-	0
<b>Risconti attivi</b>	<b>113.197</b>	<b>77.800</b>	<b>-35.397</b>
Oneri per gestione automezzi	410	213	-197
Canoni passivi	-	-	0
Imposta di registro	105.961	69.083	-36.878
Altri (abbonamenti e somministrazioni)	6.826	8.504	1.678
<b>Totale</b>	<b>113.197</b>	<b>89.135</b>	<b>-24.062</b>

La significativa variazione rispetto al dato al 31 dicembre 2013 deriva principalmente dall'attribuzione all'esercizio 2014 della corrispondente quota di un rilevante risconto pluriennale iscritto nel 2013, relativo ad un importo molto significativo per imposta di registrazione di contratti di locazione alloggi, pagata a settembre 2013 ma di validità triennale.

## PASSIVO

### A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2014
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	475.014	1.519			476.533
Altre riserve	1.390.781	28.852	803.804		615.829
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880				1.061.880
Utile (perdita) dell'esercizio	30.371		30.371	30.321	30.321
<b>Totale</b>	<b>9.497.557</b>	<b>30.371</b>	<b>834.175</b>	<b>30.321</b>	<b>8.724.074</b>

La discrepanza di un Euro rispetto al prospetto di bilancio è dovuta alla necessità nella presente chiusura di rappresentare, fra le altre riserve, l'effetto degli arrotondamenti per mantenere il bilanciamento fra attivo e passivo. Analoga discrepanza di tre Euro si rileva nel dato al 31/12/2013.

Inoltre, ai fini di una più completa informazione circa le modalità di formazione del patrimonio netto di inizio esercizio, si riporta analogo prospetto relativo alle variazioni intervenute nell'esercizio 2013.

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2013
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	474.489	525			475.014
Altre riserve	1.401.716	9.973	20.908		1.390.781
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880				1.061.880
Utile (perdita) dell'esercizio	10.498		10.498	30.371	30.371
<b>Totale</b>	<b>9.488.094</b>	<b>10.498</b>	<b>31.406</b>	<b>30.371</b>	<b>9.497.557</b>

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 31.12.2014 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 31.12.2014 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 superficaria, sebbene non sia esattamente determinabile la proporzione fra queste tre categorie a causa di alcuni elementi di contraddittorietà fra i dati riportati nei provvedimenti di autorizzazione alla rivalutazione e di approvazione del bilancio.

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

Infine, in relazione a quanto disposto dall'art. 2427 c.c., numero 7-bis, si presenta il seguente prospetto che analizza le possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei tre precedenti esercizi, delle voci di patrimonio netto. In merito è opportuno far presente che la natura giuridica dell'Azienda, in quanto Ente Pubblico Economico, non permette di affermare con certezza (visto anche il silenzio in materia sia della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 istitutiva dell'Ente, sia dello Statuto vigente) che le riserve, siano esse di capitale o di utili, possano essere

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

Voce	Importo al 31.12.14	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzi nei tre precedenti esercizi	
				Copertura perdite	Altro (interventi edilizi)
Capitale di dotazione	4.412.295				
Riserve:					
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0		0		
Riserve di rivalutazione	2.127.215	P	2.127.215		
Fondo di riserva	117.410	P	117.410		
Riserve statutarie e regolamentari	359.123	P	359.123		
Riserva azioni proprie in portafoglio	0		0		
Altre riserve	615.830	U	615.830		881.612
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880	P/D	1.061.880		
<i>Totale</i>	<b>8.693.753</b>		<b>4.281.458</b>	0	881.612
Quota non distribuibile			<b>3.219.578</b>		
Quota distribuibile			<b>1.061.880</b>		

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

In relazione alla colonna "Riepilogo utilizzi", si specifica che l'importo indicato si riferisce agli esercizi 2012, 2013 e 2014.

In particolare, si ritiene opportuno in sede di commento soffermarsi sull'utilizzo effettuato, proprio nel corso del 2014, di alcune delle riserve di utile costituite dalla Conferenza degli Enti. Si è rilevato infatti in corso d'anno il parziale utilizzo delle seguenti riserve di patrimonio netto:

- riserva per interventi destinati alla locazione nel comprensorio forlivese, costituita dalla Conferenza degli Enti a destinazione di utili d'esercizio con delibere 5/2005 e 1/2007, destinazioni integrate con delibera 2/2013 (utilizzo per interventi nel Comune di Forlì Euro 435.700; nel Comune di Galeata Euro 24.700; nel Comune di Dovadola Euro 27.100; nel Comune di Castrocaro Euro 24.700);
- riserva per interventi destinati alla locazione nel comprensorio cesenate, costituita dalla Conferenza degli Enti a destinazione di utili d'esercizio con delibera 5/2005, destinazione



integrata con delibera 2/2013 (utilizzo per interventi nel Comune di Cesena Euro 59.500; nel Comune di Cesenatico Euro 51.500);

- riserva destinata ad adeguamento funzionale e manutenzione straordinaria del Centro Sociale “Lo Specchio” a Forlì, di proprietà ACER ma venduto al Comune nel corso del 2014, costituita dalla Conferenza degli Enti a destinazione di utili d’esercizio con delibere 12/2005 e 1/2006, interamente utilizzata per Euro 180.603.

Gli utilizzi anno per anno di tali riserve, compiutamente commentati nei rispettivi bilanci, sono sempre relativi a quote di utili pregressi destinati ad interventi di manutenzione, recupero o nuova costruzione sul patrimonio proprio o comunale, come previsto dall’articolo 21, comma 1, lett. c) del vigente Statuto. Tutte le risorse sono state ovviamente utilizzate secondo le rispettivi destinazioni stabilite dalla Conferenza degli Enti.

### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 677 mila, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2014
Fondo trattamento di quiescenza	15.050	4.300	0	19.350
Fondo imposte differite	15.073		5.024	10.049
Altri fondi (manutenzione)	680.344	87.057	119.593	647.808
F.di manutenzione stabili	602.613		41.862	560.751
F.do acc.to q.cond.li	77.731	87.057	77.731	87.057
<b>Totale</b>	<b>710.467</b>	<b>91.357</b>	<b>124.617</b>	<b>677.207</b>

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2013, 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 il Principio Contabile OIC n. 19 prevede che siano collocati in B1) i fondi di indennità per cessazione di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa;
- il fondo imposte differite, costituito nel 2012 alla luce della scelta di rateizzare in cinque anni l’IRES su una plusvalenza da cessione di immobile, è diminuito per l’importo corrispondente alla quota di rateizzazione relativa all’anno 2014, pari al 25% del fondo;
- i fondi manutenzione hanno rilevato un utilizzo durante l’esercizio, anche se di importo relativamente contenuto. Infatti, 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 lo sviluppo di alcuni interventi. Per questi motivi gli utilizzi degli accantonamenti straordinari effettuati in passato non hanno ancora portato all’esaurimento degli stanziamenti. Nonostante questi sensibili sfasamenti temporali, la movimentazione in utilizzo conferma la natura di fondo di queste risorse.

### C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2014 ad Euro 1.493.683, registrando un aumento rispetto al precedente esercizio di oltre 79 mila Euro.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati al TFR complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2014 ed a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 115.748 (al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge e a quanto al riguardo contenuto nel contratto collettivo. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 27.675 a seguito di erogazione di anticipazioni e per i restanti Euro 8.930 per contributo a carico del TRF a fondi di previdenza integrativa; non ci sono state nel corso dell'anno liquidazioni per cessazioni dal servizio.

Saldo al 31/12/2013	1.414.540
Accantonamento 2014 al netto imposta sostitutiva	115.748
Utilizzo 2014 per anticipi, liquidazioni e previdenza integrativa	36.605
Saldo al 31/12/2014	1.493.683

### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2014 ammontano complessivamente ad Euro 18.171.419.

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	di cui esigibile oltre l'esercizio 2015	di cui con durata residua superiore ai 5 anni
Debiti verso tesoriere o cassiere	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0
Debiti verso posta	0	0	0	0
Mutui	1.080	560	0	0
Acconti	572.655	26.190	0	0
Debiti verso fornitori	1.813.046	1.437.361	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	49.526.444	42.955.641	0	0
- Interventi in corso con finanziamento	-45.676.193	-39.675.438	0	0
Debiti tributari	52.190	77.018	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	135.083	122.920	0	0
Altri debiti	12.787.281	13.227.166	0	0



Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni.

I mutui espongono un saldo di Euro 560 e sono diminuiti di Euro 520 rispetto all'esercizio precedente, per effetto del pagamento delle rate di ammortamento di competenza dell'esercizio presso la Cassa Depositi e Prestiti riferibili ad alloggi di proprietà comunale. In merito infatti si ricorda che fin dalla chiusura dell'esercizio 2005 era stata rilevata la re-iscrizione a debito dell'importo globale dei mutui presso la Cassa Depositi e Prestiti, dal quale erano stati stornate negli anni precedenti le parti relative agli immobili trasferiti ai Comuni; tale operazione si è resa opportuna in quanto è stato stabilito di non procedere alla volturazione (totale o parziale) dei mutui residui in capo ai Comuni riceventi, ma di mantenere l'ACER come debitore dal punto di vista giuridico, con l'impegno dei Comuni di rimborsare anno per anno le quote di competenza. La contropartita da tale re-iscrizione pertanto era stata un credito verso i Comuni. Peraltro, al 31 dicembre 2014 è rimasto attivo un solo mutuo, con debito residuo di importo molto esiguo e piano di ammortamento in conclusione nel 2015.

Gli acconti registrano l'importo di Euro 26 mila, rilevando una diminuzione di oltre 546mila Euro rispetto a quello indicato nel precedente esercizio. Tale valore, infatti, oltre che da anticipi su predisposizione di pratiche di cessione di alloggi, non effettuate nel corso dell'anno, era costituito da 546 mila Euro relativi alla fatturazione, come previsto dall'apposita convenzione, delle prime due rate e del saldo dell'importo relativo alla cessione al Comune di Forlì del Centro Sociale "Lo Specchio". Nel corso del 2014, tuttavia, si è perfezionato l'atto di compravendita, come già descritto illustrando la voce C.II dell'attivo, con il risultato di determinare la consistente variazione della presente voce.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 1.437.361 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione, precisamente per Euro 375.685.

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 3.032.671;
  - rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 16.239.399;
  - rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 29.684.327.
- 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. Inoltre, come illustrato anche in sede di commento ai conti d'ordine, sono stati esposti fra le disponibilità liquide, e quindi in contropartita nella presente voce, anche i rientri destinati alle finalità della Legge 560 di competenza comunale, classificati fra i conti d'ordine fino al bilancio al 31 dicembre 2004.

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 77.018.

Essi sono così composti:

- |                                      |      |         |
|--------------------------------------|------|---------|
| - Erario per imposta sostitutiva TFR | Euro | - ..172 |
| - Ritenute IRPEF dipendenti          | Euro | 41.172  |

- Ritenute d'acconto lavoratori autonomi Euro 1.310
- Ritenute d'acconto collaboratori a progetto Euro 2.770
- Erario c/imposte da liquidare Euro 31.938

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2014 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- Inps Euro 3.483
- Inpdap-Enpded-Cpdel Euro 113.351
- Inail Euro 0
- Enti previdenza integrativa Euro 5.815
- Altri enti Euro 271

Gli altri debiti sono pari ad Euro 13.227.166, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano un aumento di 440 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2013.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	18.987	18.477	-510
Depositi cauzionali	1.427.921	1.421.834	-6.087
Enti diversi	633.632	700.580	66.948
Debiti v/ personale dipendente	269.363	221.176	-48.187
Altri	10.437.244	10.864.965	427.721
<b>Totale</b>	<b>12.787.281</b>	<b>13.227.166</b>	<b>439.885</b>

I debiti verso dipendenti includono le competenze maturate e non liquidate per emolumenti arretrati e per premi di risultato, nonché le ferie maturate e non godute. La variazione è imputabile sia al differente stanziamento dei premi rispetto all'anno precedente, sia agli effetti della rilevazione in contabilità delle ferie non godute.

L'importo cospicuo della voce "Altri" è collegato alla classificazione in questa voce dei debiti per risorse da destinare alla manutenzione differita sugli alloggi comunali, derivanti sia da rapporti convenzionali che da rapporti concessori, che hanno evidente natura di debito.

#### E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31 dicembre 2014 ammontano complessivamente ad Euro 12.780 e risultano diminuiti per circa 15 mila Euro rispetto al dato al 31 dicembre 2013.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazione
Ratei passivi	13.326	0	-13.326
Risconti passivi	14.947	12.780	-2.167
<b>Totale</b>	<b>28.273</b>	<b>12.780</b>	<b>-15.493</b>

I ratei passivi al 31.12.2013 erano costituiti dalla quota di competenza 2013 di un significativo servizio di mediazione sociale nell'area cesenate, fatturato nel 2014 ma in larga parte relativo ad attività del 2013. Nel 2014 tale servizio è stato invece regolarmente fatturato con cadenza mensile, il che spiega il valore zero a fine 2014.

I risconti passivi sono costituiti 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.

### CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine sono esposti in calce allo stato patrimoniale e risultano al 31 dicembre 2014 pari a zero.

Le somme di competenza comunale depositate nell'apposito c/c infruttifero presso la Tesoreria Provinciale della Banca d'Italia per finanziamenti di interventi edilizi, costituite da proventi di cessioni di alloggi effettuate in base alla legge n. 560/1993, non sono rilevate nei conti d'ordine. Infatti, si ritiene coerente con il Principio Contabile n. 14 che tali somme, rappresentanti fondi nella disponibilità dell'ACER ma solo per specifici scopi (l'Azienda infatti ne ha la traenza ma non la titolarità), vengano rilevati tra le disponibilità liquide in una voce "fondi liquidi vincolati", indipendentemente dal fatto che il loro utilizzo sia stato autorizzato o meno.

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

## Esame delle voci del conto economico

### *A) VALORE DELLA PRODUZIONE*

Il valore della produzione realizzato nel 2014 ammonta ad Euro 6 milioni 978 mila e registra un aumento di 80 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	2013	2014	Variazione
<i>Ricavi delle vendite</i>	0	0	0
<i>Ricavi di prestaz.della gest.immobiliare</i>	6.104.641	6.125.476	20.835
Canoni di locazione	5.471.766	5.481.833	10.067
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	585.015	575.465	-9.550
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	47.860	68.178	20.318
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0
<i>Ricavi delle prestazioni per c/terzi</i>	490.672	158.959	-331.713
Attività costruttiva	490.672	158.959	-331.713
Attività patrimoniale per c/terzi	0	0	0
<b>Totale ricavi vendite e prestazioni</b>	<b>6.595.313</b>	<b>6.284.435</b>	<b>-310.878</b>

I ricavi delle vendite sono a valore zero, essendo terminate nel 2011 le ultime stipule degli atti per il programma di costruzioni per la vendita di immobili in località Sogliano e Gambettola, come già evidenziato trattando le rimanenze.

Si può notare, osservando la tabella, come, a parità di numero dei Comuni in regime concessorio di gestione degli alloggi, le grandezze relative alla gestione immobiliare presentino nel complesso una variazione modesta. La variazione interessa in parte i canoni di locazione, per effetto della dinamica dei redditi degli assegnatari e delle riassegnazioni degli alloggi di risulta, ed in parte i corrispettivi e rimborsi di manutenzione.

Risulta invece molto significativa la contrazione dei proventi dell'attività tecnica su interventi di ristrutturazione o nuova costruzione seguiti dall'Azienda, per effetto della progressiva riduzione delle risorse che il settore pubblico riesce a destinare a tali investimenti.

Si precisa altresì che gli importi dei canoni di locazione rilevati a conto economico (Euro 5.481.833) sono i seguenti:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - alloggi ACER, realizzati senza il contributo dello Stato     | Euro 73 mila            |
| - alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione         | Euro 5 milioni 176 mila |
| - locali ad uso diverso  | Euro 208 mila           |
| - alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì | Euro 20 mila            |
| - alloggi di proprietà privata gestione Agenzia Affitto Forlì  | Euro 5 mila             |

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 2013. Come già illustrato trattando le rimanenze, l'utilizzo di questa voce negli anni precedenti è stato relativo alla maturazione dei ricavi connessi alle fasi intermedie degli interventi per la costruzione di immobili destinati alla vendita a prezzi convenzionati a soggetti individuati dal Comune di Sogliano e della costruzione e vendita di un immobile ad uso misto abitativo-terziario a Gambettola, Via 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 né alcuna attività costruttiva sui propri alloggi effettuata con risorse interne.

#### A.5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano nel loro complesso ad Euro 693mila, registrando un aumento di 391 mila euro rispetto al precedente esercizio.

Tale significativa variazione in aumento deriva principalmente da due elementi:

- la rilevazione *una tantum* nel 2014 di una significativa plusvalenza ordinaria (307 mila Euro) per la stipula dell'atto di cessione al Comune di Forlì del Centro Sociale "Lo Specchio", operazione già illustrata trattando la voce C.II) dell'attivo patrimoniale, nonché la voce "Acconti" del passivo patrimoniale;
- l'incremento dell'utilizzo (+152 mila Euro) del fondo di solidarietà manutentiva intercomunale da parte di Comuni in concessione.

In leggera diminuzione risulta invece il credito vantato dell'Azienda nei confronti del Comune di Forlì (-68 mila Euro) per la copertura del disavanzo dell'Agenzia Affitto. Tale credito, da sempre iscritto nella presente voce, resta in attesa di copertura o con i proventi dei canoni dell'anno, o con quelli degli anni successivi, e solo eventualmente con il materiale versamento del disavanzo pregresso da parte del Comune.

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

Descrizione	2013	2014	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	296.582	686.464	389.882
Plusvalenze da immobili destinati alla vendita	0	306.591	306.591
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	12.102	10.437	-1.665
Altri rimborsi e proventi diversi	284.480	369.436	84.956
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0	0
<i>Contributi in c/esercizio</i>	5.771	6.603	832
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>302.353</b>	<b>693.067</b>	<b>390.714</b>

#### *B) COSTI DELLA PRODUZIONE*

I costi della produzione nel 2014 ammontano ad Euro 7.136.136 e registrano una diminuzione di circa 76 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 l'ACER nel 2014 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 3 milioni 392 mila Euro, registrando una diminuzione di circa 260 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	2013	2014	Variazione
<i>Spese generali</i>	515.716	490.163	-25.553
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	84.346	82.103	-2.243
Spese per comunicazione istituzionale	9.881	9.270	-611
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	119.739	100.101	-19.638
Spese postali e telefoniche	51.652	45.075	-6.577
Cancelleria e stampati	11.172	12.684	1.512
Gestione mezzi di trasporto	13.676	14.276	600
Manutenzione macchine d'ufficio	6.061	5.264	-797
Gestione sistema informativo	39.879	15.646	-24.233
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	9.493	1.299	-8.194
Costi per servizi esterni	119.391	149.887	30.496
Altro	50.426	54.558	4.132
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	2.949.709	2.795.389	-154.320
Spese di amministrazione	462.065	347.043	-115.022
Spese di manutenzione	2.487.644	2.448.346	-39.298
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	186.156	106.763	-79.393
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	186.156	106.763	-79.393
Spese per interventi destinati alla vendita	0	0	0
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>3.651.581</b>	<b>3.392.315</b>	<b>-259.266</b>

Come si può notare, la variazione dei costi per servizi nel 2014 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- una leggera diminuzione complessiva delle spese generali e di funzionamento, già dettagliate nel prospetto. In merito, giova sottolineare come la diminuzione sarebbe risultata più accentuata se l'Azienda non si fosse trovata a dover fronteggiare per contratto spese di tutela legale per alcuni dipendenti, ex dipendenti ed ex amministratori in relazione ad un procedimento penale in corso a carico degli stessi (che hanno portato per 16 mila Euro all'incremento della voce "Costi per servizi esterni");
- una ragionevole diminuzione delle spese di amministrazione e manutenzione degli edifici imputate a conto economico, principalmente relative ad immobili di terzi gestiti in concessione, e quindi sostanzialmente non influenti sul risultato economico dell'Azienda, in quanto hanno contribuito alla variazione dei risultati di gestione comunali, iscritti alla voce B.14);
- una diminuzione delle spese per l'attività costruttiva, a fronte del ridimensionamento dell'attività stessa illustrato alla voce A.1) in sede di commento dei proventi tecnici.

Ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 del codice civile 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 2014 per un importo complessivo di competenza di Euro 76.376, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	51.600
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	20.476
Accantonamento f.do cessazione rapporto amministratori (art.10 Statuto)	Euro	4.300

Ai sensi dell'art. 5 della Legge 25/2/1987 n. 67, si fa presente altresì che esiste uno specifico conto 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 sono oggetto, nelle scadenze e con le modalità previste dalla normativa, di specifica comunicazione all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni.

#### B.8) Costi per godimento di beni terzi

Come ampiamente illustrato nella relazione sulla gestione, già dal 2009 vengono gestiti in regime di concessione da parte dell'Azienda anche alloggi per fronteggiare situazioni di emergenza abitativa tramite la c.d. Agenzia per l'Affitto per il Comune di Forlì, che in alcuni casi prevede la stipula di contratti di locazione passivi di alloggi. Coerentemente con quanto previsto dai principi contabili, sono quindi stati iscritti in questa voce i relativi canoni passivi di locazione.

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):

	2013	2014	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.434.121</i>	<i>1.435.402</i>	<i>1.281</i>
Retribuzioni	1.102.379	1.111.920	9.541
Indennità	137.694	140.837	3.143
Lavoro straordinario	25.187	19.109	-6.078
Indennità di trasferta	2.373	1.904	-469
Retribuzione di risultato	166.488	161.632	-4.856
<i>Oneri sociali</i>	<i>376.813</i>	<i>382.976</i>	<i>6.163</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>116.537</i>	<i>118.069</i>	<i>1.532</i>
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Altri costi del personale</i>	<i>3.507</i>	<i>2.511</i>	<i>-996</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>1.930.978</i></b>	<b><i>1.938.958</i></b>	<b><i>7.980</i></b>

L'ammontare dei premi di produttività del 2014, sebbene alla data della stesura della presente relazione non fosse stato ancora interamente messo in pagamento, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2014, come prescritto dal principio della competenza, in base a:



- la quantificazione effettuata del fondo per gli incentivi all'attività interna di progettazione previsto dall'art. 18 della Legge 109/1994;
- le risorse economiche rese disponibili dall'accordo sulle risorse da destinare a premio di risultato nei contratti collettivi decentrati integrativi vigenti per l'anno 2014, ivi compreso il premio di risultato per la dirigenza.

Non si è dovuto procedere invece a nessuno stanziamento per competenza relativo ad arretrati per adeguamento delle retribuzioni dei dipendenti, in quanto l'accordo economico sottoscritto in data 27/03/2014 per il rinnovo del CCNL definisce già le retribuzioni tabellari fino a tutto il 2015.

Si è puntualmente provveduto, in base al principio della competenza, alla rilevazione delle ferie non godute (sul bilancio qui in approvazione l'effetto della rilevazione è stato pressochè neutro, in quanto, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2014 era inferiore al valore di quelle al 31 dicembre 2013 per soli 139 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 2014 (comprensiva del personale a tempo determinato, che peraltro nel corso del 2014 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 non vi sono state variazioni, quindi la media puntuale giornaliera dell'anno risulta identica alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio ed al 31 dicembre.

Qualifica	In servizio al 01/01/2014	In servizio al 31/12/2014	N. medio dipendenti 2014 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	3	3	3
<i>Impiegati</i>	33	33	33
<i>Operai</i>	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>38</b>

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

#### B.10) Ammortamenti e svalutazioni

Le percentuali e la composizione delle quote di ammortamento dell'esercizio, per le varie voci riferite alle immobilizzazioni materiali ed immateriali, è rilevabile dai prospetti delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni, a cui si rinvia. Si forniscono qui alcuni dati di sintesi.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, che ammontano complessivamente ad Euro 2.930, 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 103.590, si riferiscono in parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o ad uso diretto per Euro 66.471 e ad impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto ed altri beni mobili ammortizzabili per Euro 37.119.

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 350 mila, a fronte di presunta inesigibilità dei crediti (principalmente verso gli utenti da canoni di locazione od altri importi legati alla bollettazione, ma anche di altri crediti, quali quelli verso le imprese). La quota di accantonamento è stata determinata quale adeguamento del fondo svalutazione crediti al loro presumibile valore di realizzazione, determinato sulla base delle analisi effettuate in sede di chiusura del presente bilancio, e deriva anche dall'aumento in valore assoluto dei ricavi da canoni, e quindi della quota di insoluto. Per le motivazioni adeguatamente illustrate nella relazione sulla gestione, il Consiglio di Amministrazione ritiene in ogni caso opportuna riguardo a questa voce di bilancio una politica particolarmente prudentiale, in considerazione anche dell'esperienza storica e della natura sociale dell'attività dell'Ente. In sede di redazione dei prossimi bilanci d'esercizio verrà valutata costantemente l'attendibilità della quota di svalutazione annuale e la necessità di un eventuale ulteriore adeguamento.

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

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

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

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto l'ACER nel 2014 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 2014 la presente voce presenta un importo pari a zero.

#### B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un accantonamento per un importo di Euro 87.057, dovuto all'accantonamento al fondo quote condominiali, corrispondente alle quote di competenza 2014 presumibili in base ai preventivi fatti pervenire dagli amministratori. La rilevazione di tale importo permette di imputare per competenza all'anno di riferimento oneri condominiali che altrimenti, derivando solo da preventivi, non avrebbero i requisiti di certezza nell'ammontare per la rilevazione in B7 fra i costi per servizi.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2014 di Euro 1.214.483, risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro):

	2013	2014	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz.ex L.560/93</i>	0	0	0
<i>Eliminazione crediti dell'attivo circolante</i>	0	0	0
<i>Costi ed oneri diversi</i>	741.082	864.336	123.254
Contributi associativi	23.562	19.834	-3.728
Spese sociali per l'utenza (F.do Regionale)			0
Giornali, riviste e pubblicazioni	7.576	6.780	-796
Quota 0,5% del valore locativo alla Gestione Speciale			0
Tributi consorziali	1.924	2.161	237
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	571.782	705.216	133.434
Altre perdite e spese diverse	136.238	130.345	-5.893
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	324.116	350.146	26.030
Imposta di bollo	77.055	77.902	847
Imposta di registro	83.850	96.554	12.704
I.C.I./IMU	85.638	90.909	5.271
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	77.573	84.781	7.208
<b>Totale</b>	<b>1.065.198</b>	<b>1.214.482</b>	<b>149.284</b>

La variazione evidenziata nell'importo della voce B.14 è quindi da ricondurre principalmente al maggiore importo del contributo per manutenzione alloggi comunali in concessione. Tale contributo è di norma costituito (a termini di concessione con i 29 Comuni interessati) dall'importo che scaturisce da un calcolo extra-contabile del risultato di gestione degli alloggi del Comune interessato, da riconoscere come debito a favore dello stesso. La variazione in aumento di tale contributo è dovuta in parte alla variazione nelle grandezze della gestione comunale già in precedenza commentate (canoni di locazione; spese di amministrazione e manutenzione), ed in parte dal riconoscimento nel 2014, in presenza di rilevanti plusvalenze, di un contributo più elevato (29 Euro alloggio/mese contro i 30,5 del 2013) per le finalità dell'e.r.p. a favore dei Comuni in regime concessorio.

In merito alle imposte indirette, si ricorda che per l'imposta di registro è stato adottato fin dal 2004 un criterio di contabilizzazione per cui (come previsto dai contratti di locazione) solo il 50% dei costi di registrazione a carico dell'Azienda viene rilevato a conto economico, mentre la restante parte a carico dell'utente rappresenta un credito verso assegnatari per rimborso spese di registrazione contratti, classificato alla voce C.II.1 dell'attivo. In questo senso l'importo rilevato

nella presente voce risulta inferiore 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 2014 pari al 24% (superiore rispetto all'analogo valore del 2013, pari al 32%). Sussistevano infatti anche nel 2014 i presupposti per l'applicazione dell'art. 19, comma 5 del D.P.R. 633/1972, in quanto l'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 O.I.C., 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 84.265, si riferisce esclusivamente a voci per le quali non era possibile l'attribuzione al relativo costo.

L'incremento del costo complessivo per imposte indirette è legato principalmente proprio all'aumento dell'IVA indetraibile imputata nella presente voce, a causa anche della minore percentuale pro-rata di IVA detraibile.

## *C) PROVENTI ED 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 425, 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 118.296 e derivano dai titoli classificati nella voce B.III) dello stato patrimoniale, cui si rinvia.

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

I proventi finanziari diversi (C.16.d), pari ad Euro 235.609, sono costituiti dagli interessi attivi maturati sui c/c bancari e postali per 143 mila Euro e da interessi per dilazioni di crediti ACER, sia verso assegnatari di alloggi che verso Amministrazioni Comunali, ed indennità di mora per 93 mila Euro.

### *C.17) Interessi ed altri oneri finanziari*

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ACER nell'esercizio 2014 ammontano complessivamente ad Euro 42.479 e sono così costituiti:

- le spese e gli oneri su depositi bancari e postali sono pari ad Euro 24.309;
- 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 18.170;
- gli interessi ed oneri finanziari diversi sono pari ad Euro zero.

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

#### *D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE*

Nel corso dell'esercizio 2014 si sono riscontrati i presupposti per iscrivere una rivalutazione del valore di una partecipazione per un importo di 8.221 Euro; si tratta in effetti di parte del plusvalore, rispetto al valore contabile della partecipazione, pagato al ACER nel 2014 a seguito dell'approvazione del bilancio finale di liquidazione della società AGESS, liquidazione già illustrata in sede di commento alla voce B.III) dell'attivo patrimoniale.

#### *E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI*

##### *E.20) Proventi straordinari*

I proventi straordinari rilevati al 31 dicembre 2014 sono pari ad Euro 278.347, così composti:

- sopravvenienze attive da canoni di anni precedenti per Euro 8.791, riconducibili all'emissione di fatture da canoni di competenza dell'anno precedente, adeguati con decorrenza retroattiva successivamente alla chiusura dell'esercizio 2013;
- plusvalenze da vendita di titoli immobilizzati per Euro 36.080, derivanti dalla cessione dei titoli obbligazionari Lehman Brothers, di cui si è detto illustrando la voce B.III) – Immobilizzazioni finanziarie;
- sopravvenienza attiva da transazione stragiudiziale con la banca collocatrice dei citati titoli Lehman Brothers per Euro 150.000, argomento anch'esso approfondito alla voce B.III);
- sopravvenienze attive diverse per Euro 83.476. La natura di tali sopravvenienze rientra nelle casistiche previste dai principi contabili, essendo riconducibile sostanzialmente a componenti positivi di reddito relativi ad esercizi precedenti, da rettificare per omesse od inesatte rilevazioni contabili. In questi casi non era stato infatti possibile la rilevazione dei proventi e degli oneri per competenza, e ci si è trovati a dover contabilizzare come sopravvenienze ricavi di competenza di anni precedenti non rilevati e per i quali quindi non esisteva il relativo credito.

Nel 2014, come già in precedenti esercizi, ha contribuito a determinare questo valore nelle sopravvenienze attive anche l'importo complessivo di Euro 24.901, determinato dalla rilevazione del minor debito per manutenzione differita alloggi comunali gestiti in concessione, in contropartita della rilevazione in B7 del relativo costo. Trattandosi infatti di un debito sorto quando la gestione non era in concessione ma in convenzione, l'unico utilizzo contabile corretto a fronte di lavori di manutenzione ordinaria nel corso dell'anno è risultato quello di diminuire il debito in contropartita di una sopravvenienza attiva.

##### *E.21) Oneri straordinari*

Gli oneri straordinari rilevati al 31 dicembre 2014 sono pari complessivamente ad Euro 237.998, così composti:

- sopravvenienze passive diverse per Euro 234.203. La natura di tali sopravvenienze rientra nelle casistiche previste dai principi contabili, essendo riconducibile a componenti negativi di reddito relativi ad esercizi precedenti, da rettificare per omesse od inesatte rilevazioni contabili;
- imposte e tasse di competenza di esercizi precedenti per un importo pari ad Euro 3.216, riconducibili a una quota di IRES di competenza 2013 non stanziata in sede di chiusura del precedente bilancio, in quanto scaturite da un ricalcolo correttivo effettuato in sede di dichiarazione dei redditi;
- sanzioni amministrative per un importo pari ad Euro 579.

La discrepanza di due Euro rispetto al prospetto di bilancio è dovuto alla necessità, nella presente chiusura, di rappresentare, fra gli oneri straordinari, l'effetto degli arrotondamenti sulle singole voci per rappresentare comunque il valore corretto dell'utile d'esercizio.

## 22) 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 (ampiamente illustrati nella relazione sulla gestione).

Non si è proceduto alla rilevazione di stanziamenti per imposte differite, non essendosi verificati (a differenza del 2012) i presupposti per il differimento della tassazione di componenti positivi di reddito. Lo stanziamento per imposte di competenza 2014 tiene già conto della quota di utilizzo del fondo imposte differite costituito in sede di chiusura del bilancio 2012, come già illustrato trattando la voce "Fondi per rischi ed oneri" dello stato patrimoniale, alla quale si rinvia.

Descrizione	2013	2014	Variazione
IRES	86.491	107.748	21.257
IRAP	62.162	63.716	1.554
Imposte differite	-	-	0
<b>Totale</b>	<b>148.653</b>	<b>171.464</b>	<b>22.811</b>

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte viene determinato in Euro 30.321,16, registrando un minimo decremento nel risultato economico dell'azienda rispetto al periodo precedente, nel quale l'utile netto risultò pari ad Euro 30.371,00, variazione della quale è stata fornita ampia illustrazione.

Forlì, 30/04/2015

per il Consiglio d'Amministrazione  
IL PRESIDENTE  
(Dr. Alessandro Alessandrini)

**BILANCIO D'ESERCIZIO 2014****RENDICONTO FINANZIARIO****Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto**

Allegato 1) alla nota integrativa (valori in migliaia di Euro)

	31/12/2014	31/12/2013
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari senza contropartita nel C.C.N.</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	107	118
Accantonamenti ai fondi netti	(33)	(1)
Accantonamento al TFR netto	79	50
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>153</i>	<i>167</i>
<b>Flusso finanziario prima delle variazioni del C.C.N.</b>	<b>183</b>	<b>197</b>
<i>Variazioni del Capitale Circolante Netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(46)	589
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	(570)	(3.888)
Decremento/(incremento) degli altri crediti	281	6.005
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	24	(79)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(376)	522
Incremento/(decremento) degli altri debiti	(94)	(80)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(15)	13
<i>Totale variazioni Capitale Circolante Netto</i>	<i>(796)</i>	<i>3.082</i>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>(613)</b>	<b>3.279</b>
<b>Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(75)	(7)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(2)	(1)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(3.592)	(35)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(3.669)</b>	<b>(43)</b>
<b>Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	0	0
Accensione/(rimborso) mutui e finanziamenti	(1)	0
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
Incremento (decremento) di riserve in c/capitale	(804)	(21)
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(805)</b>	<b>(21)</b>
<b>Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(5.087)</b>	<b>3.215</b>
<b>Disponibilità liquide al 1° gennaio 2014</b>	<b>16.221</b>	<b>13.006</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre 2014</b>	<b>11.134</b>	<b>16.221</b>



## BILANCIO D'ESERCIZIO 2014

## PROSPETTO DI RACCORDO FINANZIAMENTI

Allegato 2) alla nota integrativa (valori in Euro)

		Saldo attività 31/12/2014	Saldo passività 31/12/2014
	<i>Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici D-12</i>		<b>3.280.204</b>
3611	Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici <i>di cui: Risorse relative ad interventi già programmati/avviati</i>		41.916.018
	<i>Risorse in corso di programmazione</i>		39.862.241
8007	Fondi L.560/93 Comuni vari		2.053.777
1209	Immobilizzazioni in corso e acconti		1.039.623
			-39.675.438
	<i>Patrimonio netto altre riserve A-VII</i>		<b>615.830</b>
270701	Riserve programmi di invest.erp (FONDI ACER)		615.830
	<i>Parte altri fondi B-3</i>		<b>560.751</b>
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER		560.751
	<i>Parte altri debiti D-15</i>		<b>3.995.932</b>
361460	Fondo interventi risparmio energetico 3%-6%		1.274.148
361485	Avanzi com.li programmati		2.721.783
	<i>Fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia C IV voce 1-b</i>	<b>5.815.980</b>	
170130	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	1.412.816	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	4.403.163	
170101	<i>Parte disponibilità liquide (Tesoriere) C IV voce 1-a</i>	<b>-140.362</b>	
	<i>Parte crediti verso altri C II voce 6</i>	<b>2.777.100</b>	
150620	Crediti verso Comuni vari	1.296.192	
150621	Crediti verso Comuni per anticipazione 30 anni	1.305.688	
150622	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	175.219	
		<b>8.452.717</b>	<b>8.452.717</b>



## **RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI ALLA PROPOSTA DI BILANCIO D'ESERCIZIO 2014**

Agli Enti soci

dell'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Forlì-Cesena

I sottoscritti Dott. Lanfranco Lippi Bruni, Dott. Vittorio Aurelio Flamigni e Rag. Mauro Agostini, revisori dei conti ai sensi dell'art. 47 della Legge regionale 8 Agosto 2001 n. 24, dopo aver preso in esame lo schema del bilancio d'esercizio 2014, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 30 Aprile 2014, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e corredato dalla Relazione sulla gestione;

- visto l'articolo 47 della L.R. 24/2001;
- considerate le disposizioni dello Statuto e del Regolamento di contabilità che regolano l'attività del Collegio dei revisori dei conti;
- considerato che nel 2014 abbiamo svolto regolarmente l'attività di vigilanza dell'osservanza della Legge, dello Statuto e del Regolamento di contabilità, partecipando alle sedute del Consiglio di Amministrazione e della Conferenza degli Enti;
- considerato che l'art. 41, comma 5 della L.R. 8 agosto 2001, n. 24, prevede che le ACER si dotino della certificazione di bilancio secondo la normativa vigente, e atteso che per il bilancio 2014 il servizio finalizzato alla certificazione del bilancio da parte di idonea società di revisione è stato conferito con delibera n. 61/2014 alla società Demetra Società di revisione S.r.l., per cui spetta alla società medesima la certificazione del bilancio di esercizio 2014 per quanto attiene alla revisione secondo la vigente normativa;

rileviamo quanto segue.

- 1) Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 la nostra attività è stata ispirata alle norme di comportamento del Collegio Sindacale

raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

2) In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della Legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- trimestralmente abbiamo svolto le verifiche previste dalla vigente normativa senza riscontrare irregolarità;
- abbiamo partecipato alle riunioni della Conferenza degli Enti e alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

3) Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli Amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- 4) Il Collegio dei revisori non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali.
- 5) Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio dei revisori denunce ai sensi dell'articolo 2408 del Codice Civile né esposti.
- 6) Il Collegio dei revisori, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
- 7) Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014. In merito al nostro esame del bilancio riferiamo quanto segue: il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'ACER Forlì-Cesena .
- 8) Gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, quarto comma, del codice civile.
- 9) Il bilancio evidenzia un risultato d'esercizio positivo pari a € 30.321, legato principalmente al positivo risultato della gestione finanziaria.
- 10) Lo Stato patrimoniale ed il Conto Economico si riassumono nei valori che seguono.

## STATO PATRIMONIALE

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>A) Crediti per capitale di dotazione</b>	0	0
<b>B) Immobilizzazioni:</b>		
I) Immobilizzazioni immateriali	0	503
II) Immobilizzazioni materiali	1.385.593	1.414.484
III) Immobilizzazioni finanziarie	6.830.914	3.238.723
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>8.216.507</i>	<i>4.653.710</i>
<b>C) Attivo circolante:</b>		
I) Rimanenze	0	0
II) Crediti	9.639.367	9.874.405
III) Attività finanziarie non immobilizzate	0	0
IV) Disponibilità liquide	11.134.153	16.221.110
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>20.773.520</i>	<i>26.095.515</i>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>	89.135	113.197
<b>TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)</b>	<b>29.079.162</b>	<b>30.862.422</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>A) Patrimonio netto:</b>		
I) Capitale di dotazione	4.412.295	4.412.295
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni		0
III) Riserve di rivalutazione	2.127.215	2.127.215
IV) Fondo di riserva	117.410	115.891
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio		0
VII) Altre riserve	615.829	1.390.785
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880	1.061.880
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	30.321	30.371
<i>Totale patrimonio netto (A)</i>	<i>8.724.073</i>	<i>9.497.560</i>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri</b>	677.207	710.467
<b>C) Trattamento di fine rapporto</b>	1.493.683	1.414.540
<b>D) Debiti</b>	18.171.419	19.211.582
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>	12.780	28.273
<b>TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)</b>	<b>29.079.162</b>	<b>30.862.422</b>

<b>CONTI D'ORDINE</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	0	0

## CONTO ECONOMICO

	2014	2013
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.284.435	6.595.313
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	693.067	302.353
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>6.977.502</i>	<i>6.897.666</i>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0
7) per servizi	3.392.315	3.651.581
8) per godimento di beni di terzi	46.803	68.712
9) per il personale	1.938.958	1.930.978
10) ammortamenti e svalutazioni	456.520	417.828
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	87.057	77.731
14) oneri diversi di gestione	1.214.483	1.065.198
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>7.136.136</i>	<i>7.212.028</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>-158.634</b>	<b>-314.362</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari	354.330	521.792
17) interessi e altri oneri finanziari	42.479	23.839
<i>Totale (15+16-17)</i>	<i>311.851</i>	<i>497.953</i>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
18) rivalutazioni	8.221	0
19) svalutazioni	0	0
<i>Totale delle rettifiche (18-19)</i>	<i>8.221</i>	<i>0</i>
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>		
20) proventi straordinari	278.347	110.416
21) oneri straordinari	238.000	114.983
<i>Totale delle partite straordinarie (20-21)</i>	<i>40.347</i>	<i>-4.567</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B + -C + -D + -E);</b>	<b>201.785</b>	<b>179.024</b>
22) imposte sul reddito dell'esercizio	171.464	148.653
<b>23) utile dell'esercizio</b>	<b>30.321</b>	<b>30.371</b>

11) Abbiamo preso visione in data odierna della relazione emessa in data 12 maggio 2015 ai sensi dell' art. 41 L.R. 24/01 dal soggetto, Demetra Società di revisione S.r.l., incaricato di effettuare la revisione sul bilancio, e dalla stessa non emergono dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

12) Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

13) Sulla base degli accertamenti che questo Collegio ha potuto eseguire, si rileva che il Bilancio sottoposto alla Vostra deliberazione corrisponde alle risultanze delle scritture contabili e che, per quanto riguarda la forma e il contenuto, è stato redatto nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, con l'applicazione dei criteri esposti nella Nota Integrativa.

14) Il Collegio rileva che:

- lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono stati redatti in conformità agli schemi previsti dell'art. 2424 e dell'art. 2425 c.c.;
- nella redazione del bilancio sono stati seguiti i criteri di redazione di cui all'art. 2423 bis c.c., con particolare riguardo ai principi di prudenza, di competenza, di valutazione separata degli elementi eterogenei, di continuità nei criteri di valutazione e di prospettiva di continuazione dell'attività;
- i criteri di valutazione seguiti nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2014 sono conformi a quanto stabilito dall'art. 2426 c.c., ed in particolare:
  - le immobilizzazioni immateriali e materiali sono iscritte al costo di produzione o di acquisto da terzi, comprensivo degli oneri accessori, e sono state assoggettate ad ammortamento in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione;
  - i titoli immobilizzati sono iscritti al costo di acquisto, opportunamente svalutati per tenere conto della riduzione di valore rispetto al costo;
  - 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;

- i costi e ricavi sono esposti nel conto economico secondo i principi della competenza economica e della prudenza;
- le imposte sul reddito del periodo sono determinate in base alla vigente normativa fiscale;
- i ratei e i risconti sono stati iscritti con il consenso del Collegio sindacale e sono calcolati in base al principio di competenza economica e temporale;
- che al Bilancio è allegato il rendiconto finanziario dei flussi di liquidità, e un apposito prospetto di raccordo fra le voci relative ai finanziamenti pubblici destinati agli interventi edilizi iscritti in bilancio;

15) A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 dell'ACER Forlì-Cesena, è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'ACER Forlì-Cesena per l'esercizio chiuso a tale data.

16) Con riferimento a quanto esposto nella Relazione sulla gestione e nella Nota integrativa, redatte sulla base delle norme civilistiche, il Collegio rileva quanto segue:

- in relazione alla gestione per conto terzi, la quasi totalità dei Comuni nel 2014 mantiene rapporti di tipo concessorio, mentre un Comune ha mantenuto l'originario rapporto di tipo convenzionale;
- in merito ai costi di gestione, è stato verificato un costo medio di gestione effettivo di € 33,77 mensili per alloggio, a fronte di un massimale stabilito dalla normativa regionale in misura pari a €



47,00;

- lo schema di Bilancio d'esercizio 2014 è stato redatto dal Consiglio di amministrazione sulla base di un onere medio mensile per alloggio a carico dei Comuni in convenzione e in concessione ridotto da € 33,77 a € 29,00; ciò produce maggiori risorse da destinare alla manutenzione degli alloggi Erp ma, contemporaneamente, determina un risultato della gestione caratteristica negativo (peraltro inferiore all'importo rilevato nel 2013 visto il diverso valore dell'onere di gestione applicato), che risulta comunque ampiamente compensato dal saldo della gestione finanziaria. Si evidenzia come questa scelta gestionale costituisca un fattore estremamente positivo per i Comuni e rappresenti un indirizzo ormai consolidato da alcuni esercizi;
- la quota media di copertura degli oneri di gestione imputata alle gestioni comunali in concessione risulta analoga al corrispettivo ridotto fatturato al Comune in convenzione;
- si dà atto che l'ACER nel 2014 ha mantenuto la certificazione di qualità per i servizi erogati, in conformità alla normativa ISO 9001, come risulta dalla documentazione agli atti al protocollo al n. 2687 del 15.05.2014;
- l'attività costruttiva da parte di ACER ha registrato una ulteriore contrazione nel 2014 rispetto all'esercizio precedente. A questo proposito si richiama quanto evidenziato nella relazione del Presidente in merito alla carenza di risorse pubbliche destinate all'edilizia residenziale pubblica ed all'indisponibilità sopravvenuta dei fondi e degli immobili ipotizzati dai Comuni per interventi già programmati;
- si registra una sostanziale stabilità dell'insolvenza corrente da

canoni, calcolata sul fatturato, che è passata nell'ambito dei canoni di edilizia residenziale pubblica al 11,72% nel 2014, rispetto al 11,57% del 2013, ma al tempo stesso si deve rilevare un decremento dell'insolvenza corrente sugli oneri accessori, che porta la percentuale di insolvenza complessiva degli utenti a diminuire leggermente dal 17,50% del 2013 al 17,38% del 2014. Per ovviare a questo andamento, l'Amministrazione sta perseguendo anche nel corso del 2015 un potenziamento degli strumenti di verifica e recupero già attivati (sollecito, azioni di mediazione sociale, incarichi legali e procedure esecutive). Nella relazione del Presidente sono evidenziati gli aspetti positivi che andrebbero potenziati anche da parte dei Comuni per raggiungere l'obiettivo di un maggiore contenimento;

- in relazione alla necessità di realizzare pienamente le finalità statutarie di cui all'art. 2 della Legge 24/2001 (rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti, assicurare il sostegno finanziario al reddito dei nuclei meno abbienti etc.), si sottolinea positivamente 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. Sono stati infatti eseguiti 247 controlli, dai quali è risultato che 18 nuclei familiari di assegnatari sono risultati titolari di diritti reali oltre i limiti consentiti per la permanenza, e quindi l'ACER ha provveduto a segnalare i relativi nominativi ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza. Si rileva inoltre che sono stati effettuati i controlli sulle condizioni reddituali degli assegnatari, che hanno consentito di evidenziare 10 nuclei familiari possedenti redditi eccedenti i limiti consentiti per la permanenza negli alloggi e.r.p.. Infine,

risultano effettuati 155 controlli presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio, 86 richieste di accertamento tramite le Polizie Municipali, 44 proposte di decadenza per varie causali e 84 diffide per violazioni regolamentari;

- anche nell'esercizio considerato, come in quelli precedenti, l'ACER ha orientato la propria attività aziendale all'efficacia ed alla qualità dei servizi erogati.

- 17) Per quanto precede, il Collegio dei revisori non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione dell'utile d'esercizio, pertanto invita la Conferenza degli Enti ad approvarlo unitamente alla nota integrativa.

Tutto ciò premesso e considerato, in relazione alle motivazioni specificate nella presente relazione, il Collegio dei revisori esprime parere favorevole sulla proposta di Bilancio d'esercizio 2014, sui documenti allegati e sulla proposta del Consiglio di Amministrazione di destinare l'utile a riserva ordinaria e a fondi investimenti futuri per interventi di rinnovamento, miglioramento ed incremento del patrimonio.

Forlì, 22 maggio 2015

*Il Collegio dei revisori*

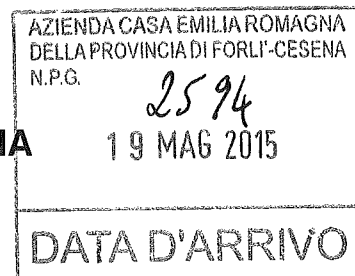
Dott. Lanfranco Lippi Bruni

Dott. Vittorio Aurelio Flamigni

Rag. Mauro Agostini

**AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA  
DELLA PROVINCIA DI FORLI' - CESENA**

Sede in V.LE G.MATTEOTTI N.44 – 47121 FORLI'



**Relazione della Società di Revisione ai sensi dell'art. 41 della L.R.24/01**

Alla Conferenza degli Enti di AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI' - CESENA

a) Abbiamo svolto la Revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio dell'Ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI' - CESENA chiuso al 31/12/2014. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo dell'Ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI' - CESENA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale dei conti.

b) Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione legale dei conti. In conformità ai predetti principi, la revisione legale dei conti è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione dell'Ente e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa dalla Società di Revisione La Base Società di Revisioni Srl in data 26 maggio 2014.

c) A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'Ente AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI' - CESENA per l'esercizio chiuso al 31/12/2014.

d) Come indicato in nota integrativa e nella relazione sulla gestione al bilancio chiuso al 31.12.2014, in considerazione dell'andamento favorevole del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti convenzioni/concessioni, l'Ente ha contabilizzato una riduzione del corrispettivo per gli alloggi gestiti in convenzione pari ad Euro 52.279 oltre ad maggior onere a carico dello stesso Ente a favore dei Comuni in concessione per le finalità dell'e.r.p. pari ad Euro 205.859.

Parma 12 maggio 2015

La Società di Revisione  
Demetra Srl

Socio – Revisore Contabile  
Alberto Visioli

