

Azienda Casa  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



# BILANCIO D'ESERCIZIO

## 2012





---

## INDICE

<i>Relazione sulla gestione</i> .....	pag. 2
<i>Allegati</i> .....	pag. 23
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2012.....	pag. 29
Conto economico al 31 dicembre 2012.....	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 2012, 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 2012 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.

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

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

Anche nel 2012 è stata ottenuta la ***certificazione di qualità*** ISO 9001 che testimonia l'elevato standard qualitativo del servizio erogato dall'Azienda ed è stata altresì mantenuta la ***certificazione etica*** SA 8000 che fa risaltare la coerenza fra i valori di tutela sociale, assunti a riferimento per l'Azienda ed i suoi committenti, e le scelte operative e gestionali.

Con 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 2012 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, quale importante strumento di risposta alla complessità delle esigenze di volta in volta manifestatesi. Questo sia in termini di progressivo ampliamento del data base patrimoniale e manutentivo, per rendere la banca dati sul patrimonio gestito sempre più completa e significativa, sia di trasparenza. Tutte le Amministrazioni Comunali hanno espresso soddisfazione per il collegamento che è diventato essenziale per un rapido interscambio per via telematica di dati inerenti la gestione, rispondendo all'esigenza di snellimento della stessa, di rapida circolazione dei documenti rilevanti (compresi dati metrici, tecnici, planimetrie e immagini degli immobili) e di massima conoscibilità dei dati gestionali.

Per quanto concerne l'amministrazione condominiale di immobili con presenza di proprietà pubblica svolta dall'Azienda ai sensi della L.R. 24, ACER, per alcuni interventi di manutenzione straordinaria di una certa complessità, ha assicurato anche l'assistenza tecnica che si è rivelata particolarmente efficace ed ha, generalmente, prodotto un positivo riscontro da parte dei condomini privati.

- Nel corso del 2012 i condomini amministrati dall'Azienda sono stati 6, compreso il complesso denominato palazzo SME nell'ambito fieristico forlivese e il "Palazzo Uffici Statali e Regionali". Nel caso di quest'ultimo, le perduranti e sempre maggiori difficoltà tecniche ed amministrative, dovute soprattutto alle caratteristiche dei soggetti interessati, alle pesanti regole burocratiche cui i medesimi sono sottoposti, alle peculiarità impiantistiche ed edilizie del fabbricato e alle morosità o ritardi nella corresponsione delle quote di spettanza da parte di molti soggetti pubblici utilizzatori del "Palazzo Uffici Statali e Regionali", hanno portato l'Azienda alla scelta di disdire l'incarico al 30 giugno 2012. Permane una grave morosità accumulata da due soggetti pubblici statali nei cui confronti è stata avviata la procedura per il recupero del credito vantato dall'Azienda.
- Per quanto riguarda i condomini con amministratore esterno, l'Azienda ha svolto l'attività di controllo tecnico dei più importanti interventi di manutenzione straordinaria. Stante l'alto numero di condomini, è assai impegnativo e complesso mantenere una conoscenza aggiornata dello stato di conservazione delle parti comuni, tenuto conto anche del fatto che le decisioni sugli interventi manutentivi, quando non si verifichi addirittura l'imprevisto e l'urgenza, dipendono principalmente dalla volontà dell'assemblea. Nei contesti dove la quota comunale è maggioritaria e si riscontrino gravi carenze manutentive, ACER si è fatto promotore, spesso unitamente al Comune proprietario, delle verifiche tecniche iniziali e della richiesta all'amministratore di avviare i necessari interventi. In alcuni importanti complessi

condominali, in particolare nel territorio cesenate e dove è preponderante la presenza di quote pubbliche di proprietà, ACER ha collaborato strettamente con Amministratori e tecnici incaricati per la miglior riuscita degli interventi e il contenimento delle spese, che, in tempi di significative difficoltà economiche da parte dei Comuni, è di particolare importanza.

- In diversi fabbricati (n. 31) 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, è stata svolta, previo assenso dei privati, l'effettuazione della manutenzione urgente, e relativo riparto degli addebiti.
- Infine va rilevata, per gli esistenti 215 condomini ad amministrazione esterna, la partecipazione alle assemblee condominiali, il controllo delle rendicontazioni delle spese, la liquidazione degli oneri di spettanza, il riparto delle spese tra ACER ed assegnatari.

Anche nel 2012 è proseguita la ormai consolidata e rilevante attività inerente alla modalità di autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni prevista dalla L.R. 24/01, che comporta la fornitura a tutte le autogestioni dell'assistenza necessaria per la loro costituzione ed il loro funzionamento:

- al 31 dicembre 2012 le Autogestioni sono 146 per un totale di 1.884 alloggi;
- al fine di fornire l'assistenza necessaria al buon funzionamento delle Autogestioni e nell'ottica di condivisione, ACER ha partecipato a 143 riunioni, svolte, ove possibile, 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. Nell'ambito della attività svolta da ACER per sensibilizzare l'utenza al rispetto dei Regolamenti di attuazione della L.R. 24/01, 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 2012 per conto dei Comuni l'attività di istruttoria delle vendite di alloggi comunali di e.r.p. regolamentata dall'art. 37 della L.R. 24/01: nel corso dell'anno sono stati espletati gli incarichi onerosi conferiti ad ACER dai Comuni di: Bagno di Romagna (stime definitive attività amministrativa per asta per 4 alloggi e relativa assistenza) Meldola (stime definitive di valore per 4 alloggi), Savignano sul Rubicone (stime di valore definitive per 7 alloggi), Santa Sofia (stime di valore definitive per 3 alloggi), collaborazione con diversi Comuni con trasmissione di dati patrimoniali e relativi all'utenza per possibile elaborazione di piani-vendita).
- per quanto riguarda le attività connesse all'estinzione del diritto di prelazione, si sono effettuate n. 22 pratiche complessive per estinzioni inerenti ad immobili ceduti ai sensi della L. 513/77 e della L. 560/93, con un corrispettivo totale di circa 85.000. Queste risorse, viste le sempre più scarse disponibilità economiche dei Comuni e tenuto conto dell'entrata annuale pressoché

costante, si aggiungeranno, per i rispettivi Comuni, a quelle destinate ai piani di reinvestimento per la manutenzione del patrimonio di E.R.P..

- nel corso del 2012 sono stati inoltre stipulati n. 15 nuovi contratti di locazione al di fuori del campo dell'E.R.P. (negozi, uffici, posti auto, ecc.), oltre alla gestione di n. 98 adempimenti contrattuali e fiscali, tra risoluzioni anticipate, disdette, subentri, proroghe nella locazione, unitamente ai relativi adempimenti di legge (denunce alla Pubblica Sicurezza, aggiornamenti Istat, contenzioso, ecc.), ivi compresa la registrazione telematica ai sensi della L. 223/2006.

Nell'ambito *dell'attività di consulenza amministrativa e legale*, nel 2012 l'Azienda ha prestato il proprio servizio predisponendo e fornendo ai Comuni di Forlimpopoli e Roncofreddo 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 Sarsina, 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.

L'ACER nel 2012 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, 130 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) sono state complessivamente esaminate 89 domande, di cui 41 del forlivese e 48 del 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).

### ***Gestione del personale***

Nel 2012 sono cessati dal servizio, per collocamento a riposo, un dipendente di livello Q1 dal 1/1/2012, ed un altro dipendente di livello B1 dal 1/7/2012, mentre nel corso dell'anno, il 17 dicembre, è stata effettuata l'assunzione a tempo indeterminato di una dipendente di livello B3 in mobilità da AGESS. Nel corso del 2012 si è dunque ridotto di una unità il numero globale di dipendenti a tempo indeterminato, mentre al 31 dicembre non era in servizio alcun dipendente a tempo determinato.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31.12.2012 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 31.12.2012											
Area gestionale	Direttore	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	Totali
Interventi edilizi				1	3	1	1	1	1		<b>8</b>
Manutenzione/Patrimonio					2	3	2	3			<b>10</b>
Amministrazione stabili		1	1	1	1	3		5	2	2	<b>16</b>
Generali	1							3	1		<b>5</b>
<b>Totali</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>39</b>

La spesa complessiva per il personale di competenza del 2012, comprensiva di accantonamento al T.F.R. ed altri costi, ammonta a 1 milione 926 mila Euro, articolata come esposto nella tabella che segue. L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2012, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2012, 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 2013. In base al principio della prudenza, gli importi previsti dai contratti decentrati integrativi vigenti per il 2012 sono quindi stati stanziati anche dove non fosse ancora constatato con certezza l'integrale raggiungimento degli obiettivi fissati.

COSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI				
(Importi in Euro)	CONS. 2011	PREV. 2012	CONS. 2012	
Salari e stipendi (di cui:)	1.466.633,07	1.513.000,00	1.428.194,54	74,1%
Retribuzioni	1.090.465,76	1.108.000,00	1.100.808,56	57,1%
Indennità (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	140.250,40	173.000,00	139.360,03	7,2%
Lavoro straordinario	30.698,53	28.000,00	27.985,42	1,5%
Indennità di trasferta	2.422,18	4.000,00	1.796,25	0,1%
Retribuzione di risultato	202.796,20	200.000,00	158.244,28	8,2%
Oneri sociali	390.922,16	405.000,00	362.461,02	18,8%
Trattamento di fine rapporto	138.592,60	130.000,00	132.394,95	6,9%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	3.850,00	2.500,00	3.413,00	0,2%
<b>Totale</b>	<b>1.999.997,83</b>	<b>2.050.500,00</b>	<b>1.926.463,51</b>	<b>100,0%</b>

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2012 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	401.266 20,83%	Interventi edilizi	401.266 24,44%
Generali	284.760 14,78%		
Manutenzione e Patrimonio	456.402 23,69%	Manutenzione e Patrimonio	456.402 27,80%
Amministrazione stabili	784.036 40,70%	Amministrazione stabili	784.036 47,76%
<b>TOTALE</b>	<b>1.926.464</b> 100,00%	<b>TOTALE</b>	<b>1.641.704</b> 100,00%

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:

- è rimasta inalterata la partecipazione nella società Nuova Quasco S.Cons.a r.l. (già Quasap S.Cons.a r.l.), con sede a Bologna, che svolge attività e servizi avanzati a supporto della Amministrazioni ed Enti Pubblici (ivi compresa questa Azienda), quota acquisita in data 07/01/2009, in adempimento di apposita delibera di Conferenza degli Enti, per una quota pari a 1.000 Euro del capitale sociale della Società;
- è rimasta inalterata la 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).  
Peraltro, nel corso dell'Assemblea del 20 aprile 2012, la Società è stata posta in liquidazione (liquidazione efficace dall'iscrizione nel Registro delle Imprese in data 27 aprile), poiché due dei principali soci committenti, il Comune di Cesena ed il Comune di Forlì, hanno dichiarato il proprio recesso, avendo costituito due autonome società in house aventi, fra gli scopi sociali, anche quelli di AGESS, che promuoveva ed attuava progetti e servizi nel settore delle verifiche termiche e del risparmio energetico, e svolgeva per l'Azienda l'importante attività di certificazione energetica degli edifici. Come meglio specificato in nota integrativa, si è tuttora in attesa della presentazione e messa in approvazione del bilancio finale di liquidazione e del piano di riparto;
- 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.

### **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;
- 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 2012, comprese le principali tipologie di unità immobiliari ad uso non residenziale.

<b>Gestione complessiva al 31.12.2012</b>		
<b>Alloggi</b>		
<b>Titolarità della proprietà</b>	<b>Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2012</b>	<b>Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2011</b>
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.346	4.320
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	95	95
<b>Gestione per conto dei Comuni</b>	<b>4.441</b>	<b>4.415</b>
<i>ACER senza contributo</i>	47	47

	<b>Alloggi proprietà comunale</b>	<b>Alloggi/posti letto privati</b>
Agenzia per l'affitto	43	12

<b>Unità immobiliari non residenziali</b>			
<b>Negozi propr. ACER</b>	<b>Box/Posti auto propr. ACER</b>	<b>Altre u.i. propr. ACER</b>	<b>Centri sociali</b>
31	76	15	10
<b>Negozi propr. Comuni</b>	<b>Box/Posti auto propr. Comuni</b>	<b>Altre u.i. propr. Comuni</b>	
2	176	22	

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 2012.

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 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.

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 2012, la gestione dell' "Agenzia per l'affitto", relativa ad alloggi destinati a soddisfare esigenze abitative temporanee e provvisorie di nuclei familiari con forte disagio sociale e gestiti dall'Azienda secondo le indicazioni dei Servizi Sociali del Comune.

L'attività relativa a questo strumento, peraltro, si sta ridimensionando a causa della sua difficile sostenibilità economica determinata dagli onerosi contratti con i proprietari privati, da un insoluto di gran lunga superiore a quello rilevato nell'edilizia residenziale pubblica e dalle spese per il ripristino degli alloggi a fine locazione, vista l'entità dei danni spesso arrecati dagli assegnatari.

### ***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 2012 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 36,18 Euro a carico dei Comuni.* 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. In tale contesto piace osservare che, dopo la riduzione del 10% e del 12% delle spese generali conseguite rispettivamente nel 2010 e nel 2011, tale risultato continua a consolidarsi, essendo stato raggiunto l'obiettivo di un'ulteriore riduzione dell'11%. Risparmi di questa natura incidono poi nel contenere i costi di gestione nella indicata misura di 36,18 Euro al mese per alloggio, a fronte dei 47,00 euro previsti dalle direttive regionali, con un abbattimento, quindi, del 23%. 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 2012 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2012 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	56.361,38	Bertinoro	61.755,76
Borghesi	8.362,06	Castrocaro	21.904,08
Cesena	118.209,26	Civitella	43.140,08
Cesenatico	-7.036,02	Dovadola	22.955,72
Gambettola	10.050,46	Forlì	204.946,54
Gatteo	5.067,36	Forlimpopoli	14.945,25
Longiano	58.972,62	Galeata	41.761,86
Mercato Saraceno	26.223,35	Meldola	16.029,99
Montiano	27.449,93	Modigliana	2.313,36
Roncofreddo	7.609,20	Portico-S.Benedetto	-5.239,92
San Mauro Pascoli	5.948,64	Predappio	129.126,76
Sarsina	23.853,26	Premilcuore	18.736,25
Savignano	103.593,17	Rocca S.Casciano	13.173,71
Sogliano	6.632,04	Santa Sofia	11.474,98
Verghereto	220,32	Tredozio	10.152,30
<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>451.517,03</b>	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>607.176,72</b>
<b>Totale generale 1.058.693,75</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, mentre l'applicazione della quota del 6% finalizzata alla realizzazione di interventi di risparmio energetico, è stata sospesa in seguito a decisione in tal senso assunta dalla Conferenza degli Enti.

L'osservazione della tabella e) fa rilevare peraltro rispetto all'anno precedente una sostanziale stabilità della spesa manutentiva su livelli significativi.

L'Azienda, come sempre, si confronterà con le Amministrazioni Comunali per definire le destinazioni di impiego delle eccedenze dei canoni di locazione riscossi per quei Comuni che presentano un saldo attivo significativo.

### **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 2012</b>		
<b>Titolarità della proprietà</b>	Consuntivo 2012	Consuntivo 2011
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	6.479.770	6.530.340
<i>Proprietà ACER da trasferire ai Comuni</i>	-	-
<b>Totale per conto Comuni</b>	<b>6.479.770</b>	<b>6.530.340</b>
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	68.997	79.496
<b>TOTALE U.I. AD USO ABITATIVO</b>	<b>6.548.767</b>	<b>6.609.836</b>
<i>Locali ad uso diverso</i>	273.598	273.728

In specifico riferimento agli alloggi, la tabella b) allegata alla presente relazione contiene una più completa ripartizione del fatturato da canoni di locazione e corrispettivi d'uso nel 2012 per Comune di ubicazione e per tipo di proprietà.

Si può richiamare in questa sede come fin dal 2008 vi sia stata l'applicazione, a regime, dei **metodi di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi secondo i criteri definiti dalla Regione**, dopo un periodo transitorio di alcuni anni. La variazione sopra evidenziata rispetto all'anno precedente, dunque 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 redditi.

Dal punto di vista degli incassi, il problema è da sempre considerato cruciale per valutare l'andamento dell'Ente, in relazione alla gestione dei canoni degli alloggi di edilizia pubblica.

Gli indici di insoluto corrente da canoni, pari all'incidenza dell'insoluto sull'emesso dell'anno, per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nel difficilissimo contesto di crisi economica ed occupazionale, sono cresciuti, passando al 12,42% nel 2012, contro il 9,68% del 2011, l'11,29% del 2010 e l'11,52% del 2009. Rilevanza ancora maggiore presenta come consueto l'insoluto per oneri accessori che presenta la percentuale media del 33,50% contro il 29,23% del 2011 ed il 32,51% del 2010.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2012, esiste una significativa quota di pagamenti che risulta solo in breve ritardo rispetto alle scadenze. Delle dinamiche descritte, come detto, dà dettagliatamente conto la tabella c) allegata alla presente relazione, che presenta l'aggiornamento delle percentuali di insoluto con gli incassi fino a metà aprile 2013. 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 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.

L'attività di controllo ha portato nel 2012 all'emissione di 10 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) ed all'effettuazione, tramite gli Ufficiali Giudiziali territorialmente competenti, di 50 accessi presso le abitazioni dei debitori e/o occupanti senza titolo, recuperando complessivamente 14 alloggi, con l'esecuzione di 8 sfratti e 6 riconsegne prima dell'esecuzione.

Si sono, altresì, intraprese 12 nuove azioni legali per recupero crediti e problematiche varie nei confronti di ex assegnatari o Ditte per vertenze inerenti o conseguenti ad appalti di lavori pubblici, o comunque inerenti all'attività dell'Azienda.

Partendo dai dati numerici di questo ambito così strategico per l'attività aziendale, si vuole ribadire il massimo impegno 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. Questo richiama la necessità di *Regolamenti specifici per le assegnazioni che ponga limiti reddituali diversi da quelli per l'accesso all'e.r.p. sociale*, nonché 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, non determina una responsabilizzazione dell'utente e quindi uno stimolo ad un più puntuale pagamento dei canoni, ma piuttosto un semplice elemento di appesantimento degli indici di morosità e di carico 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:

- ad adeguare le 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. ACER ha scelto di avvalersi della possibilità di versare la tassa per tutto il periodo triennale, al fine di ottenere, dall'applicazione del nuovo sistema, il maggior beneficio possibile, per il proprietario e per gli inquilini (ai quali va addebitata la metà dell'imposta e degli oneri accessori).  
Tale nuova modalità di registrazione triennale, concordata direttamente con l'Agenzia delle Entrate, resta acquisita anche per il futuro e consentirà una consistente riduzione della spesa per imposta di registro rispetto a quella fino ad ora sostenuta.
- alla effettuazione di 213 consegne alloggio (delle quali 107 da graduatoria e.r.p., 57 assegnazioni provvisorie, 7 cambi da graduatoria, 35 cambi straordinari, 7 scambi), nonché alla stipulazione di 25 contratti per la assegnazione definitiva pervenuta dai Comuni per alloggi precedentemente assegnati in via provvisoria e temporanea ed a 3 contratti stipulati in esito a subentro (per un totale complessivo di 241 adempimenti, dei quali 102 relativi a Cesena e Comprensorio e 139 concernenti Forlì e Comprensorio), con relative denunce all'autorità di P.S. (fino a quando dovute, ed in luogo delle quali da novembre 2012 è stato dato corso alla effettuazione della comunicazione di cessione di fabbricato in godimento ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 286/1998) 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 19, annualità successive 942 (899 e.r.p., 42 Edilizia agevolata, 1 "Agenzia affitti"), nuove registrazioni 341 (241 e.r.p., 32 Edilizia agevolata, 68 "Agenzia affitti"), proroghe 445 (di cui 444 e.r.p. ed 1 Edilizia agevolata), risoluzioni anticipate 29, per un totale complessivo di 1.776 operazioni;
- sono state espletate 79 pratiche di subentro (33 relativi a Cesena e Comprensorio e 46 concernenti Forlì e Comprensorio), 168 procedure di ampliamenti del nucleo familiare, ospitalità, "badanti", regolarizzazione di componenti del nucleo (delle quali 83 relative a Cesena e Comprensorio e 85 concernenti Forlì e Comprensorio);
- sono state altresì istruite 713 istanze di revisione e ricalcoli vari dei canoni di locazione (delle quali 279 relative a Cesena e Comprensorio e 434 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 2012 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 2011.

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 209 controlli eseguiti, 15 nuclei familiari di assegnatari (di cui 7 a Cesena e Comprensorio e 8 a Forlì e Comprensorio) 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 i 57 alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente, verifica che ha dato esito negativo.

I *controlli sulle condizioni reddituali* degli assegnatari, pur con i limiti posti dalla legge al nostro potere d'indagine, hanno consentito di accertare che 2 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 152 controlli presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio, 28 richieste di accertamento tramite le Polizie municipali, 29 proposte di decadenza per varie causali fra quelle contemplate dall'art. 30 della legge regionale n. 24/2001, 51 diffide o richiami bonari ad utenti per violazioni regolamentari, 80 richieste o diffide a riconsegnare l'alloggio.

Per garantire 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;

Inoltre, l'Azienda, nell'ambito dei controlli di competenza, e secondo quanto espressamente stabilito nel piano programmatico 2012-2013 approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 18 del 9/12/2011, ha verificato il requisito della cittadinanza previsto, dall'art. 15 della legge regionale n. 24/2001 e dai regolamenti comunali, fra quelli indispensabili per l'accesso e la permanenza nella assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, requisito che, per gli stranieri, ai sensi dell'art. 40 comma 6 del Decreto Legislativo 25/07/1998 n. 286, consiste nell'essere in possesso quantomeno di un permesso di soggiorno di durata almeno biennale e nell'esercitare regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.



I 18 assegnatari stranieri (non comunitari) che alla data del 14/12/2012, dopo il riscontro con la Questura di Forlì, sono risultati titolari di un permesso di soggiorno scaduto, o di durata non biennale, o in ordine ai quali non risultava alcun dato aggiornato sono stati segnalati ai rispettivi Comuni di residenza.

Per 37 ospiti, dalla verifica dei dati con la Questura di Forlì alla data del 14/12/2012, è risultato che tutti sono in possesso di titoli di soggiorno in corso di validità (in questo caso non è richiesta la durata biennale).

## **ATTIVITA' EDILIZIA**

### ***Attività manutentiva***

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

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

- a) la ricezione, valutazione ed elaborazione delle esigenze manifestate dall'utenza, ivi compresi i sopralluoghi nei singoli alloggi o nei fabbricati;
- b) l'affidamento dei lavori alle imprese specializzate, il loro coordinamento, la direzione dei lavori, i riscontri sull'esecuzione. A cui seguono la contabilizzazione, il controllo, la liquidazione, il pagamento e l'addebito delle fatture, 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, in accordo con la Conferenza degli Enti ed a seguito di gara europea, una significativa parte delle attività manutentive viene gestita attraverso un appalto misto di lavori e servizi di c.d. "Global Service", di durata quadriennale, la cui scadenza è stata prorogata di un anno fino al 31/12/2013 per consentire l'espletamento della gara per il rinnovo (bando pubblicato il 12/03/2013 – procedura in corso) dopo l'avvenuta formalizzazione del rinnovo delle Concessioni di gestione degli 8 Comuni in scadenza a fine 2012. Nel nuovo bando è prevista la riduzione dei costi nell'ultimo biennio in quanto l'Azienda avrà la possibilità di utilizzare personale interno attualmente impegnato nei servizi di progettazione e direzione lavori, poiché, come si rileva anche nel Programma Triennale approvato con il bilancio di previsione a gennaio 2013, dal 2015 si verificherà una riduzione molto pesante degli interventi di nuova costruzione. 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 infine attivo un call-center con un servizio di reperibilità di tecnici ed esecutori per le emergenze 24 ore su 24.

Questo nuovo metodo gestionale ha radicalmente modificato il sistema operativo aziendale, che dopo le problematiche della fase iniziale (anni 2009-2010), hanno prodotto un miglioramento gestionale, riconosciuto anche dai dati di soddisfazione dell'utenza grazie alla messa a regime di un valido programma informatico di supporto, sia attraverso una miglior presa di conoscenza del patrimonio immobiliare e dell'utenza da parte dell'Impresa assuntrice del global service. Nel 2012 il percorso di

rivisitazione del rapporto contrattuale di *Global Service* e di confronto con l'utenza e le sue rappresentanze sindacali ha portato alla definizione di proposte di ulteriore miglioramento del servizio che sono state introdotte nel bando e nei capitolati della nuova gara per divenire operative nel 2014. Nel corso del 2012 sono stati attivati dall'Azienda, tra interventi a canone e interventi extra canone, oltre 2.800 interventi manutentivi.

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2012 testimoniano che ACER ha mantenuto un adeguato livello di utilizzo delle risorse disponibili in misura simile a quello, decisamente elevato, che aveva caratterizzato l'esercizio 2011.

In particolare, in corso d'anno gli interventi di manutenzione, eseguiti in massima parte tramite il contratto di *Global Service*, 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 2012 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, programma al quale ad oggi è stata data attuazione fino alla misura del 57% del totale finanziato.

**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, va evidenziata tuttavia, nel 2012, una significativa riduzione della capacità del sistema di trarre dai canoni le risorse necessarie per la manutenzione ordinaria e per la sistemazione e la riassegnazione degli alloggi.**

Il problema è da porre in relazione sia al contesto socio-economico di riduzione dei redditi e di difficoltà nei pagamenti da parte degli assegnatari, sia alle accresciute esigenze derivanti dalla vetustà di buona parte del patrimonio ERP

L'effetto, 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.

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica, contenimento dei consumi e diffusione delle energie rinnovabili, oltre agli interventi, ricompresi nell'ambito del riassetto degli alloggi di risulta, di sostituzione dei generatori di calore con nuovi maggiormente efficienti, dotazione degli impianti di riscaldamento di crono-termoregolazione, sostituzione degli infissi vetusti con nuovi a miglior prestazione termica, sono stati effettuati interventi programmati di sostituzione di generatore di calore centralizzato e dotazione di contabilizzazione del calore in un edificio di Santa Sofia; interventi di coibentazione della copertura in un edificio di Predappio, e di coibentazione "a cappotto" in un edificio di Cesenatico. Inoltre nell'edificio della sede di Cesena è stato installato impianto fotovoltaico di potenza 12 kW con la modalità del progetto di finanza, ossia con oneri di installazione e manutenzione a carico dell'Impresa esecutrice a fronte di un corrispettivo d'uso della copertura per 20 anni a favore di Acer rappresentato da energia autoconsumata, oltre ad un importo fisso annuo

## **Recuperi edilizi e nuove costruzioni**

### **Programmazione:**

Il programma straordinario per lo sviluppo del patrimonio abitativo nel territorio provinciale, la cui ultima modifica ed integrazione era stata approvata dalla Conferenza degli Enti il 23 febbraio 2010 con Delibera N 2/2010, e finora non attuato per il venir meno dei presupposti economico-finanziari (indisponibilità dei fondi e degli immobili ipotizzati dai Comuni per gli interventi) dovrà essere sottoposto ad aggiornamento.

Il programma finanziato, tra l'altro, con gli utili derivanti dal bilancio d'esercizio 2004 di cui alla delibera di Conferenza degli Enti n. 5 del 17/05/2005 e con gli introiti derivanti dalle vendite degli alloggi erp ex l.560/93 – 4° stralcio di cui alla delibera di Conferenza degli Enti n. 6 del 17/05/2005 è stato modificato in seguito al definitivo accertamento dell'impossibilità di attuare gli interventi di Cesena- AT3 Dismano e Podere Diegaro, Castrocaro e Terra del Sole, Dovadola, Galeata, Roncofreddo. Onde assicurare in tempi celeri il reimpiego delle somme stanziare per gli interventi non più realizzabili, sono stati confermati gli importi attribuiti Comune per Comune destinandoli ad acquisto, recupero e manutenzione straordinaria di alloggi. La modifica è stata approvata dalla Conferenza degli Enti con delibera n.2/2013 del 25/01/2013.

Sono stati predisposti gli atti per l'approvazione del programma triennale 2012-2014 e dell'elenco annuale dei lavori 2012 di cui al D.M. 5374/21/65 del 21/06/2000. Il programma è stato approvato dalla Conferenza degli Enti il 25/01/2013.

**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" +fondi bilancio Comune +Fondo di Rotazione ACER FORLÌ - Via Pelacano Ex Autoparco Comunale NC 28 alloggi	5.400.000,00
L. 560/93 fondi comunali e fondi ACER SAN MAURO PASCOLI PEEP Fiumicino 12 alloggi NC edilizia agevolata	1.700.000,00

NB: L'inizio lavori di questi due interventi ha subito un rallentamento per:

- necessità di procedere a bonifica del comparto urbanistico di cui fa parte l'area edificatoria (FORLÌ)
- ricorso di una ditta avverso l'aggiudicazione al TAR e Cons. Stato (SAN MAURO PASCOLI)

<b>PROGETTI in corso –LIVELLO: DEFINITIVO</b>	<b>Importo di finanziamento</b>
(*) Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37 GATTEO, Loc. S. Angelo - Comparto C2/3 6 alloggi NC edilizia agevolata Nel 2012 progetto definitivo fatto ma manca conclusione fase autorizzativa – ottenuta autorizzazione paesistica	1.050.000,00

(*) L 560/93 – 2° programma BAGNO DI ROMAGNA-P.P.I.Pr. "I Bordoni" S. Piero NC 8 alloggi Nel 2012 progetto esecutivo avviato con conclusione fase autorizzativa	1.388.200,00
---	--------------

(\*) NB: La progettazione di questi due interventi si è fermata per:

- esigenza di verifica da parte dei Comuni della validità delle scelte operate;
- necessità di reperire le risorse economiche (vendite ex L.R. 24/01 art. 37)
- rallentamento del privato attuatore opere di urbanizzazione (Gatteo)

<b>DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO</b>	Importo di finanziamento
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
L. 560/93 e fondi comunali CESENA - S. Carlo 12 alloggi NC edilizia agevolata	2.040.000,00
Fondi "20.000 alloggi"+fondi bilancio Comune FORLI' - Via Alferello NC 12 alloggi NUOVA VERSIONE	2.260.000,00
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37 SARSINA, Loc. Ranchio 6 alloggi NC edilizia agevolata	1.150.000,00

<b>INTERVENTI ULTIMATI 2012</b>	Importo di finanziamento
PRU2+fondi comunali FORLI'-"Ex Orsi Mangelli" 15 - 20 all NC	2.762.762,72
Fondi PRU1+Comune FORLI'-PRU Foro Boario NC 40 alloggi	5.049.023,48

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

Il conto economico al 31.12.2012 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 10.498 a fronte di una previsione in pareggio. Le principali voci di ricavo sono così costituite:

<b>RICAVI</b>	Euro	%
Ricavi da immobili costruiti per la vendita	0	0,00%
Canoni di locazione u.i. ACER o gestite in concessione	5.514.022	71,45%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	633.693	8,21%
Attività costruttiva	527.376	6,83%
Altri ricavi e proventi	331.419	4,29%
Proventi finanziari	413.139	5,35%
Proventi straordinari	297.391	3,85%
<b>Totale ricavi</b>	<b>7.717.041</b>	<b>100%</b>

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

<i><b>COSTI</b></i>	Euro	%
Spese generali	533.307	6,92%
Spese della gestione immobiliare	2.788.972	36,19%
Spese dell'attività costruttiva	149.650	1,94%
Canoni di locazione passivi	110.099	1,43%
Costi per il personale	1.926.464	25,00%
Ammortamenti ed accantonamenti	461.696	5,99%
Oneri diversi di gestione	1.493.639	19,38%
Oneri finanziari	24.313	0,32%
Oneri straordinari ed imposte	218.404	2,83%
<b><i>Totale costi</i></b>	<b>7.706.543</b>	<b>100%</b>

Ai sensi delle nuove disposizione 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)	6.675.092
Produzione interna (A2+A3+A4)	0
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)</b>	<b>6.675.092</b>
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	3.582.028
<b>VALORE AGGIUNTO (VA)</b>	<b>3.093.064</b>
Costi del personale (B9)	1.926.464
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>1.166.600</b>
Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	461.695
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>704.905</b>
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(1.162.220)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	413.138
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>(44.177)</b>
Risultato dell'area straordinaria (E20-E21)	204.530
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>160.353</b>
Oneri finanziari (C17)	24.313
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>136.040</b>
Imposte sul reddito (E22)	125.542
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>10.498</b>

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 17,5%.

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	4.759.598
Quoziente di struttura	<u>Patrimonio netto</u> attivo immobilizzato	200,7%
Quoziente di indebitamento	<u>Totale passività</u> Patrimonio netto	2,608

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 2012 scaturisce anche da significative componenti di natura non operativa, come risulta di immediata lettura anche direttamente dal bilancio, osservando sia il saldo delle partite finanziarie che quello delle partite straordinarie (con particolare riferimento in questo caso ad una significativa plusvalenza patrimoniale per la vendita in corso d'anno di un immobile ad uso autorimessa). Indicazioni tecniche più specifiche sono riportate in nota integrativa.

Per quanto si riferisce all'andamento dei proventi finanziari, il valore 2012 fa segnare una variazione in leggero aumento rispetto al 2011. 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 consente la percezione di interessi elevati, considerato anche l'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, vengono fornite adeguate indicazioni in merito al piano di ristrutturazione predisposto dalla Società incaricata della liquidazione, che prevede per le obbligazioni possedute dall'Azienda un riparto nella misura del 21,1% del credito, e sulle prospettive di recupero giudiziale della differenza presso l'Istituto di Credito collocatore del titolo.
- 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, come previsto dalle deliberazioni di Conferenza degli Enti n. 17 del 5/10/2005 e n. 19 del 9/12/2010. Il sensibile incremento di



tali interessi (per circa 80mila Euro) è dovuto sia alla variazione del tasso di interesse legale applicato, sia all'incremento dell'importo medio delle risorse oggetto di anticipazione.

Spesso, infatti, l'Azienda, per non generare onerosi interessi di mora e non bloccare l'esecuzione dei lavori, anticipa alle imprese, con risorse proprie, pagamenti a carico dei Comuni per lavori di ristrutturazione o nuova costruzione, ma, talora, risultano considerevoli i ritardi nelle restituzioni da parte dei Comuni, non dovuti ai tempi amministrativi degli uffici comunali, ma alle difficoltà causate dai vincoli del Patto di Stabilità.

ACER naturalmente continua a compiere ogni sforzo per supportare finanziariamente i Comuni, mettendo a disposizione la propria maggiore elasticità di cassa, ma ove tale condizione, che vede un'esposizione di ACER pari al 31 dicembre 2012 ad oltre 7 milioni 400 mila Euro, non dovesse essere rapidamente superata, dovrà riconsiderarsi attentamente la possibilità dell'Azienda di realizzare i programmi degli interventi di edilizia convenzionata in essere.

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 36,18;
- 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 36,18 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 modifiche alle convenzioni/concessioni, si propone in questa sede alla Conferenza una riduzione del corrispettivo per gli alloggi gestiti in convenzione per 27 Euro alloggio/mese. Correlativamente, si propone di riconoscere un contributo per le finalità dell'e.r.p. di complessivi Euro 391.251,60, 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 dell'Azienda Casa.

---

In conclusione, si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012, che presenta l'utile sopra evidenziato di 10.497,82 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 524,89, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, ed il restante 95%, pari ad Euro 9.972,93, ad un fondo investimenti futuri per interventi di incremento, rinnovamento e miglioramento del patrimonio ACER.

**Forlì, 30.04.2013**

*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 31/12/2012**

<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 31/12/2012</b>	<b>Proprietà ACER</b>	<b>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</b>
Bagno di Romagna	77		77		77
Borgli	39		39		39
Cesena	891		891	12	903
Cesenatico	177	29	206		206
Gambettola	71		71		71
Gatteo	33		33	13	46
Longiano	76		76		76
Mercato Saraceno	68		68		68
Montiano	45		45		45
Roncofreddo	34		34		34
San Mauro Pascoli	54		54		54
Sarsina	42		42		42
Savignano sul Rubicone	115		115		115
Sogliano al Rubicone	36		36		36
Verghereto	2		2		2
<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>1.760</b>	<b>29</b>	<b>1.789</b>	<b>25</b>	<b>1.814</b>
Bertinoro	85		85		85
Castrocaro	79		79		79
Civitella	82		82		82
Dovadola	48		48		48
Forlì	1.577	38	1.615	16	1.631
Forlimpopoli	83	16	99		99
Galeata	72		72	6	78
Meldola	122		122		122
Modigliana	21		21		21
Portico - San Benedetto	12	6	18		18
Predappio	241		241		241
Premilcuore	41		41		41
Rocca S.Casciano	47		47		47
Santa Sofia	50		50		50
Treozio	26	6	32		32
<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>2.586</b>	<b>66</b>	<b>2.652</b>	<b>22</b>	<b>2.674</b>
<b>Totali</b>	<b>4.346</b>	<b>95</b>	<b>4.441</b>	<b>47</b>	<b>4.488</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	12	55

(\*) Per conto del Comune di Forlì, tramite apposito atto concessorio, 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 2012  
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 31/12/2012</b>	Proprietà ACER	<b>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</b>
Bagno di Romagna	146.627		146.627		146.627
Borghi	56.387		56.387		56.387
Cesena	1.373.387		1.373.387	9.131	1.382.518
Cesenatico	249.422	98.951	348.373		348.373
Gambettola	86.694		86.694		86.694
Gatteo	53.264		53.264	18.273	71.537
Longiano	138.954		138.954		138.954
Mercato Saraceno	114.060		114.060		114.060
Montiano	69.968		69.968		69.968
Roncofreddo	47.185		47.185		47.185
San Mauro Pascoli	93.294		93.294		93.294
Sarsina	66.908		66.908		66.908
Savignano sul Rubicone	173.232		173.232		173.232
Sogliano al Rubicone	44.783		44.783		44.783
Verghereto	2.702		2.702		2.702
			<b>2.815.817</b>	<b>27.404</b>	<b>2.843.221</b>
Bertinoro	131.239		131.239		131.239
Castrocaro	145.941		145.941		145.941
Civitella	112.977		112.977		112.977
Dovadola	73.559		73.559		73.559
Forlì	2.079.212	81.050	2.160.262	32.924	2.193.187
Forlimpopoli	117.378	35.249	152.627		152.627
Galeata	103.488		103.488	8.669	112.157
Meldola	125.850		125.850		125.850
Modigliana	21.706		21.706		21.706
Portico - San Benedetto	11.782	19.987	31.769		31.769
Predappio	354.572		354.572		354.572
Premilcuore	50.791		50.791		50.791
Rocca S.Casciano	80.239		80.239		80.239
Santa Sofia	70.194		70.194		70.194
Tredozio	31.755	16.984	48.738		48.738
			<b>3.663.953</b>	<b>41.593</b>	<b>3.705.546</b>
<b>Totali</b>	<b>6.227.550</b>	<b>252.220</b>	<b>6.479.770</b>	<b>68.997</b>	<b>6.548.767</b>

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Allegato c) alla relazione sulla gestione

	<b>FATTURATO 2012</b>	<b>INSOLUTO AL 31/12 SU FATTURATO 2012</b>	<b>Morosità corrente % al 31/12/2012 (*)</b>	<b>INCASSATO 1/1/2013 -15/4/2013 SU FATTURATO 2012</b>	<b>Morosità corrente % aggiornata al 15/4/2013 (**)</b>	<b>INSOLUTO TOTALE AL 31/12/2012 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>	68.997,04	2.561,95	3,71%	2.368,39	0,28%	4.658,38		
<i>Corrispettivo d'uso alloggi (***)</i>	69.940,09	43.425,00	62,09%	2.450,00	58,59%	319.935,29		
<i>Alloggi Comuni vari e.r.p.</i>	6.227.549,75	744.855,42	11,96%	221.164,46	8,41%	2.140.386,50		
<i>sub-totale alloggi erp</i>	6.366.486,88	790.842,37	12,42%	225.982,85	8,87%	2.464.980,17		
<i>Alloggi Comuni vari edilizia agevolata</i>	252.220,04	47.800,77	18,95%	14.041,61	13,38%	147.895,10		
<i>Agenzia Affitto Comune Forli</i>	45.383,05	23.289,98	51,32%	941,19	49,24%	106.772,63		
<i>Locali ACER ad uso diverso</i>	270.969,31	48.558,88	17,92%	15.284,59	12,28%	135.750,62		
<i>Locali Comuni ad uso diverso</i>	12.889,49	1.829,09	14,19%	636,45	9,25%	6.403,76		
<i>sub-totale alloggi + uso diverso</i>	6.947.948,77	912.321,09	13,13%	256.886,69	9,43%	2.861.802,28	31,88%	68,12%
<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>	13.200,23	4.787,88				4.787,88		
<i>All.ACER L.513</i>	0,00	0,00				794,64		
<i>sub totale</i>	13.200,23	4.787,88		0,00		5.582,52		
<b>Oneri accessori</b>	1.493.243,98	500.293,46	33,50%	58.335,22	29,60%	1.742.745,60	28,71%	71,29%
<i>Ecceденze</i>						-22.472,07		
<b>TOTALI</b>	<b>8.454.392,98</b>	<b>1.417.402,43</b>	<b>16,77%</b>	<b>315.221,91</b>	<b>13,04%</b>	<b>4.587.658,33</b>	<b>30,90%</b>	<b>69,10%</b>

(\*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2012 e non incassati al 31/12/2012

(\*\*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2012 e non incassati al 15/4/2013

(\*\*\*) 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 31/12/2012, indipendentemente dall'anno di fatturazione.

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Allegato d) alla Relazione sulla gestione

**INSOLUTO CORRENTE ANNO 2012 PER COMUNE**

Compr.	Comune	Emesso 2012 Canoni	Incassato 2012 Canoni (su emesso 2012)	% insoluto corrente da canoni 2012	Emesso 2012 Oneri accessori	Incassato 2012 Oneri accessori (su emesso 2012)	% insoluto corrente da oneri accessori 2012	Emesso 2012 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2012 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2012)	% insoluto corrente globale 2012
C	Bagno di Romagna	150.781,70	123.442,43	18,13%	12.013,39	7.578,76	36,91%	162.795,09	131.021,19	19,52%
C	Borghi	57.864,48	50.056,87	13,49%	7.112,13	6.317,42	11,17%	64.976,61	56.374,29	13,24%
C	Cesena	1.399.402,77	1.222.281,14	12,66%	314.029,34	201.741,65	35,76%	1.713.432,11	1.424.022,79	16,89%
C	Cesenatico	348.373,20	311.230,57	10,66%	66.435,87	43.133,55	35,07%	414.809,07	354.364,12	14,57%
C	Gambettola	86.694,09	82.026,05	5,38%	27.200,23	24.517,18	9,86%	113.894,32	106.543,23	6,45%
C	Gatteo	71.537,24	67.860,55	5,14%	6.640,67	4.844,78	27,04%	78.177,91	72.705,33	7,00%
C	Longiano	145.704,15	119.409,63	18,05%	6.759,01	5.359,63	20,70%	152.463,16	124.769,26	18,16%
C	Mercato Saraceno	114.059,90	90.004,15	21,09%	19.734,64	11.617,86	41,13%	133.794,54	101.622,01	24,05%
C	Montiano	69.967,75	65.292,06	6,68%	19.962,55	17.741,59	11,13%	89.930,30	83.033,65	7,67%
C	Roncofreddo	47.185,03	40.642,44	13,87%	5.602,30	3.446,84	38,47%	52.787,33	44.089,28	16,48%
C	San Mauro Pascoli	93.293,72	83.754,05	10,23%	5.712,74	4.749,97	16,85%	99.006,46	88.504,02	10,61%
C	Sarsina	66.907,59	58.245,15	12,95%	2.930,73	1.926,56	34,26%	69.838,32	60.171,71	13,84%
C	Savignano	173.231,65	158.048,94	8,76%	23.849,54	17.925,88	24,84%	197.081,19	175.974,82	10,71%
C	Sogliano	49.576,63	41.560,32	16,17%	5.805,00	3.492,49	39,84%	55.381,63	45.052,81	18,65%
C	Verghereto	2.701,56	1.260,93	53,33%	90,80	24,93	72,54%	2.792,36	1.285,86	53,95%
	<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>2.877.281,46</b>	<b>2.515.115,28</b>	<b>12,59%</b>	<b>523.878,94</b>	<b>354.419,09</b>	<b>32,35%</b>	<b>3.401.160,40</b>	<b>2.869.534,37</b>	<b>15,63%</b>
F	Bertinoro	131.239,22	119.333,60	9,07%	38.270,28	30.760,21	19,62%	169.509,50	150.093,81	11,45%
F	Castrocaro	152.863,91	104.406,73	31,70%	13.787,76	8.245,20	40,20%	166.651,67	112.651,93	32,40%
F	Civitella	116.343,78	107.071,42	7,97%	17.145,87	10.933,51	36,23%	133.489,65	118.004,93	11,60%
F	Dovadola	73.558,74	66.693,59	9,33%	8.874,43	5.467,67	38,39%	82.433,17	72.161,26	12,46%
F	Forlì	2.209.420,45	1.912.944,66	13,42%	630.916,04	402.699,80	36,17%	2.840.336,49	2.315.644,46	18,47%
F	Forlimpopoli	152.627,09	135.453,87	11,25%	12.194,46	10.040,59	17,66%	164.821,55	145.494,46	11,73%
F	Galeata	118.088,09	101.369,80	14,16%	8.401,81	6.818,20	18,85%	126.489,90	108.188,00	14,47%
F	Meldola	129.274,85	117.719,54	8,94%	24.420,46	13.617,66	44,24%	153.695,31	131.337,20	14,55%
F	Modigliana	21.706,02	19.041,84	12,27%	7.281,28	3.178,89	56,34%	28.987,30	22.220,73	23,34%
F	Portico-S.Benedetto	31.768,53	30.549,69	3,84%	3.407,95	3.390,40	0,51%	35.176,48	33.940,09	3,51%
F	Predappio	354.572,48	321.139,26	9,43%	52.032,29	39.142,20	24,77%	406.604,77	360.281,46	11,39%
F	Premilcuore	50.791,45	44.012,00	13,35%	5.349,74	4.101,13	23,34%	56.141,19	48.113,13	14,30%
F	Rocca S.Casciano	80.238,87	74.253,37	7,46%	5.491,22	3.590,07	34,62%	85.730,09	77.843,44	9,20%
F	Santa Sofia	70.193,65	65.865,43	6,17%	5.550,05	3.382,99	39,05%	75.743,70	69.248,42	8,58%
F	Tredozio	48.738,33	45.093,50	7,48%	1.750,15	1.472,92	15,84%	50.488,48	46.566,42	7,77%
	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>3.741.425,46</b>	<b>3.264.948,30</b>	<b>12,74%</b>	<b>834.873,79</b>	<b>546.841,44</b>	<b>34,50%</b>	<b>4.576.299,25</b>	<b>3.811.789,74</b>	<b>16,71%</b>
	<b>Totali generali</b>	<b>6.618.706,92</b>	<b>5.780.063,58</b>	<b>12,67%</b>	<b>1.358.752,73</b>	<b>901.260,53</b>	<b>33,67%</b>	<b>7.977.459,65</b>	<b>6.681.324,11</b>	<b>16,25%</b>

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Allegato e) alla relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2012	INCASSI 2012 (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 fondo 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	77	131.021,55	33.430,32	6.575,10	40.005,42	43.137,07	0,00	8.482,32	56.361,38
C	Borghi	39	54.368,44	16.932,24	1.724,84	18.657,08	31.645,54	0,00	4.296,24	8.362,06
C	Cesena	891	1.372.301,87	475.164,24	152.766,54	627.930,78	930.723,78	183.997,89	120.564,06	118.209,26
C	Cesenatico	206	341.183,39	89.002,80	65.716,46	154.719,26	216.082,95	0,00	22.582,80	-7.036,02
C	Gambettola	71	93.107,82	30.825,36	19.101,48	49.926,84	40.951,88	0,00	7.821,36	10.050,46
C	Gatteo	33	52.994,94	19.971,36	4.869,45	24.840,81	29.865,35	1.711,22	5.067,36	5.067,36
C	Longiano	76	125.591,15	32.996,16	11.017,80	44.013,96	30.976,73	0,00	8.372,16	58.972,62
C	Mercato Saraceno	68	95.007,49	29.957,04	7.724,42	37.681,46	38.703,72	0,00	7.601,04	26.223,35
C	Montiano	45	70.084,96	19.537,20	4.324,62	23.861,82	23.730,41	0,00	4.957,20	27.449,93
C	Roncofreddo	34	43.227,31	14.761,44	1.406,17	16.167,61	23.195,94	0,00	3.745,44	7.609,20
C	San Mauro Pascoli	54	88.277,89	23.444,64	9.000,72	32.445,36	77.996,29	22.163,76	5.948,64	5.948,64
C	Sarsina	42	61.466,70	18.234,72	2.955,72	21.190,44	21.049,72	0,00	4.626,72	23.853,26
C	Savignano	115	203.018,37	49.928,40	16.833,07	66.761,47	45.332,13	0,00	12.668,40	103.593,17
C	Sogliano	36	47.862,30	15.629,76	3.733,76	19.363,52	25.832,50	0,00	3.965,76	6.632,04
C	Verghereto	2	1.260,93	868,32	178,73	1.047,05	590,74	376,86	220,32	220,32
	<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>1.789</b>	<b>2.780.775,11</b>	<b>870.684,00</b>	<b>307.928,88</b>	<b>1.178.612,88</b>	<b>1.579.814,75</b>	<b>208.249,73</b>	<b>220.919,82</b>	<b>451.517,03</b>
F	Bertinoro	85	138.678,91	36.903,60	5.661,50	42.565,10	43.721,65	0,00	9.363,60	61.755,76
F	Castrocaro	79	110.503,68	34.298,64	6.804,45	41.103,09	56.199,15	0,00	8.702,64	21.904,08
F	Civitella	82	115.764,54	35.601,12	7.132,14	42.733,26	38.924,32	0,00	9.033,12	43.140,08
F	Dovadola	48	70.845,58	20.839,68	3.611,89	24.451,57	28.725,97	0,00	5.287,68	22.955,72
F	Forlì	1.615	2.087.921,23	696.537,36	349.822,42	1.046.359,78	1.013.348,27	0,00	176.733,36	204.946,54
F	Forlimpopoli	83	117.678,05	36.035,28	5.437,28	41.472,56	70.403,52	0,00	9.143,28	14.945,25
F	Galeata	72	106.853,17	33.864,48	3.317,07	37.181,55	36.502,24	0,00	8.592,48	41.761,86
F	Meldola	122	139.091,98	52.967,52	8.979,61	61.947,13	74.554,38	0,00	13.439,52	16.029,99
F	Modigliana	21	20.034,81	9.117,36	3.621,59	12.738,95	8.565,49	1.269,63	2.313,36	2.313,36
F	Portico-S.Benedetto	18	30.653,29	7.814,88	23.897,60	31.712,48	6.163,61	0,00	1.982,88	-5.239,92
F	Predappio	241	347.985,29	104.632,56	17.333,08	121.965,64	123.441,45	0,00	26.548,56	129.126,76
F	Premilcuore	41	49.256,16	17.800,56	1.660,08	19.460,64	15.575,83	0,00	4.516,56	18.736,25
F	Rocca S.Casciano	47	75.856,60	23.372,28	6.893,62	30.265,90	38.347,27	0,00	5.930,28	13.173,71
F	Santa Sofia	50	66.988,21	22.793,40	7.229,57	30.022,97	31.273,66	0,00	5.783,40	11.474,98
F	Tredozio	32	47.423,15	13.893,12	17.034,65	30.927,77	9.868,20	0,00	3.525,12	10.152,30
	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>2.636</b>	<b>3.525.534,65</b>	<b>1.146.471,84</b>	<b>468.436,55</b>	<b>1.614.908,39</b>	<b>1.595.615,01</b>	<b>1.269,63</b>	<b>290.895,84</b>	<b>607.176,72</b>
	<b>Totali generali</b>	<b>4.425</b>	<b>6.306.309,76</b>	<b>2.017.155,84</b>	<b>776.365,43</b>	<b>2.793.521,27</b>	<b>3.175.429,76</b>	<b>209.519,36</b>	<b>511.815,66</b>	<b>1.058.693,75</b>

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2012	Mensilità effettive di gestione 2012	% di ripartizione degli oneri	5209 - COSTI PER IL PERSONALE	52070201 - SPESE DI AMMINISTRAZIONE 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	77	924	1,73%	22.162,55	3.744,80	9.904,71	980,26	3.365,24	33.427,09
C	Borghi	39	468	0,88%	11.225,19	1.896,72	5.016,67	496,49	1.704,47	16.930,60
C	Cesena	891	10.854	20,30%	260.338,05	43.989,29	116.348,17	11.514,85	39.530,60	392.659,76
C	Cesenatico	206	2.460	4,60%	59.004,20	9.969,93	26.369,68	2.609,78	8.959,39	88.994,20
C	Gambettola	71	852	1,59%	20.435,60	3.453,00	9.132,91	903,87	3.103,01	30.822,38
C	Gatteo	33	552	1,03%	13.239,97	2.237,16	5.917,10	585,61	2.010,40	19.969,43
C	Longiano	76	912	1,71%	21.874,73	3.696,17	9.776,08	967,53	3.321,53	32.992,97
C	Mercato Saraceno	68	828	1,55%	19.859,95	3.355,73	8.875,65	878,41	3.015,60	29.954,14
C	Montiano	45	540	1,01%	12.952,14	2.188,52	5.788,47	572,88	1.966,70	19.535,31
C	Roncofreddo	34	408	0,76%	9.786,06	1.653,55	4.373,51	432,84	1.485,95	14.760,01
C	San Mauro Pascoli	54	648	1,21%	15.542,57	2.626,23	6.946,16	687,45	2.360,04	23.442,37
C	Sarsina	42	504	0,94%	12.088,67	2.042,62	5.402,57	534,69	1.835,58	18.232,96
C	Savignano	115	1.380	2,58%	33.099,92	5.592,89	14.792,75	1.464,02	5.026,00	49.923,57
C	Sogliano	36	432	0,81%	10.361,71	1.750,82	4.630,77	458,30	1.573,36	15.628,25
C	Verghereto	2	24	0,04%	575,65	97,27	257,27	25,46	87,41	868,24
<b>Comprensorio cesenate</b>		<b>1.789</b>	<b>21.786</b>	<b>40,74%</b>	<b>522.546,97</b>	<b>88.294,69</b>	<b>233.532,45</b>	<b>23.112,44</b>	<b>79.345,27</b>	<b>788.141,28</b>
F	Bertinoro	85	1.020	1,91%	24.465,16	4.133,87	10.933,77	1.082,10	3.714,87	36.900,03
F	Castrocaro	79	948	1,77%	22.738,20	3.842,07	10.161,97	1.005,72	3.452,64	34.295,32
F	Civitella	82	984	1,84%	23.601,68	3.987,97	10.547,87	1.043,91	3.583,76	35.597,68
F	Dovadola	48	576	1,08%	13.815,62	2.334,42	6.174,36	611,07	2.097,81	20.837,67
F	Forlì	1.615	19.252	36,00%	461.767,85	78.024,85	206.369,53	20.424,16	70.116,37	696.470,02
F	Forlimpopoli	83	996	1,86%	23.889,51	4.036,61	10.676,50	1.056,64	3.627,46	36.031,80
F	Galeata	72	936	1,75%	22.450,38	3.793,44	10.033,34	992,99	3.408,94	33.861,21
F	Meldola	122	1.464	2,74%	35.114,70	5.933,33	15.693,17	1.553,14	5.331,93	52.962,40
F	Modigliana	21	252	0,47%	6.044,33	1.021,31	2.701,28	267,34	917,79	9.116,48
F	Portico-S.Benedetto	18	216	0,40%	5.180,86	875,41	2.315,39	229,15	786,68	7.814,12
F	Predappio	241	2.892	5,41%	69.365,92	11.720,75	31.000,45	3.068,08	10.532,75	104.622,44
F	Premilcuore	41	492	0,92%	11.800,84	1.993,99	5.273,94	521,96	1.791,88	17.798,84
F	Rocca S.Casciano	47	646	1,21%	15.494,60	2.618,12	6.924,72	685,33	2.352,75	23.370,02
F	Santa Sofia	50	630	1,18%	15.110,83	2.553,28	6.753,21	668,36	2.294,48	22.791,20
F	Tredozio	32	384	0,72%	9.210,41	1.556,28	4.116,24	407,38	1.398,54	13.891,78
<b>Comprensorio forlivese</b>		<b>2.636</b>	<b>31.688</b>	<b>59,26%</b>	<b>760.050,88</b>	<b>128.425,70</b>	<b>339.675,76</b>	<b>33.617,32</b>	<b>115.408,66</b>	<b>1.146.361,00</b>
<b>Totali generali</b>		<b>4.425</b>	<b>53.474</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.282.597,85</b>	<b>216.720,39</b>	<b>573.208,21</b>	<b>56.729,76</b>	<b>194.753,93</b>	<b>1.934.502,28</b>

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2012: 36,18

<b>Totale Comuni in concessione</b>	<b>3.534</b>	<b>42.620,00</b>	<b>0,80</b>	<b>1.022.259,80</b>	<b>172.731,11</b>	<b>456.860,04</b>	<b>45.214,92</b>	<b>155.223,34</b>	<b>1.541.842,53</b>
<b>Totale Comuni in convenzione (Cesena)</b>	<b>891</b>	<b>10.854,00</b>	<b>0,20</b>	<b>260.338,05</b>	<b>43.989,29</b>	<b>116.348,17</b>	<b>11.514,85</b>	<b>39.530,60</b>	<b>392.659,76</b>

## BILANCIO D'ESERCIZIO 2012

STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2012	31/12/2011
<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	10.769	30.369
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
Totale B.I	10.769	30.369
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	500	500
2) fabbricati	1.321.629	1.388.099
3) impianti e macchinari	141.827	164.399
4) attrezzature industriali e commerciali	4.030	5.041
5) mobili e arredi	9.974	14.407
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	33.650	46.493
7) automezzi	2.505	7.387
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale B.II	1.514.115	1.626.326
III) Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:	19.750	19.750
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	19.750	19.750
2) crediti:	29.772	43.317
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso altri	29.772	43.317
3) altri titoli	3.154.093	5.279.927
Totale B.III	3.203.615	5.342.994
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>4.728.499</b>	<b>6.999.689</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		
5) acconti		
Totale C.I	0	0

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

II) Crediti:		
1) verso utenti e clienti	6.714.191	6.244.147
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
4-bis) crediti tributari	26.140	87.849
4-ter) imposte anticipate		
5) per Gestione Speciale	34.501	34.501
6) verso altri	9.275.127	5.392.875
7) immobilizzazioni destinate alla vendita	418.367	418.367
Totale C.II	16.468.326	12.177.739
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
1) partecipazioni in imprese controllate		
2) partecipazioni in imprese collegate		
3) partecipazioni in imprese controllanti		
4) altre partecipazioni		
5) altri titoli		
Totale C.III	0	0
IV) Disponibilità liquide:		
1-a) depositi bancari e postali	7.181.371	1.876.397
1-b) fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia	5.821.939	6.333.505
2) assegni		
3) denaro e valori in cassa	3.000	3.000
Totale C.IV	13.006.310	8.212.902
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>29.474.636</b>	<b>20.390.641</b>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>	<b>34.499</b>	<b>76.592</b>
<b>TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)</b>	<b>34.237.634</b>	<b>27.466.922</b>

PASSIVO	31/12/2012	31/12/2011
<b>A) Patrimonio netto:</b>		
I) Capitale di dotazione	4.412.295	4.412.295
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III) Riserve di rivalutazione	2.127.215	2.127.215
IV) Fondo di riserva	115.366	114.338
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII) Altre riserve	1.401.720	1.439.077
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880	1.061.880
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	10.498	20.568
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>9.488.097</b>	<b>9.534.496</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri:</b>		
1) fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	10.750	6.450
2) fondi per imposte, anche differite	20.097	
3) altri fondi	680.844	661.776
<b>Totale fondi per rischi ed oneri (B)</b>	<b>711.691</b>	<b>668.226</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.364.150</b>	<b>1.343.568</b>



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

<b>D) Debiti:</b>		
1) prestiti obbligazionari		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche e posta		
5) mutui e debiti verso altri finanziatori	1.563	17.113
6) acconti	573.119	395.119
7) debiti verso fornitori	1.291.222	1.745.571
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso imprese controllanti		
12) debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici	7.738.667	1.787.448
13) debiti tributari	206.986	61.027
14) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	131.740	138.859
15) altri debiti	12.715.415	11.758.005
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>22.658.712</b>	<b>15.903.142</b>
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>	<b>14.984</b>	<b>17.490</b>
<b>TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)</b>	<b>34.237.634</b>	<b>27.466.922</b>

CONTI D'ORDINE	31/12/2012	31/12/2011
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**BILANCIO D'ESERCIZIO 2012**

CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.

	2012	2011
	Euro	Euro
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	6.675.092	7.391.278
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione;	0	(121.130)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	0	0
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	331.419	330.684
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	323.394	319.849
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	8.025	10.835
Totale valore della produzione.	7.006.511	7.600.832
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	3.471.929	4.642.251
8) per godimento di beni di terzi;	110.099	143.422
9) per il personale:	1.926.464	1.999.998
<i>a) salari e stipendi;</i>	1.428.195	1.466.633
<i>b) oneri sociali;</i>	362.461	390.922
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	132.395	138.593
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	0	0
<i>e) altri costi;</i>	3.413	3.850
10) ammortamenti e svalutazioni:	383.465	414.193
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	21.099	26.868
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	112.366	117.325
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	250.000	270.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	78.230	59.162
14) oneri diversi di gestione.	1.493.639	798.297
Totale costi della produzione.	7.463.826	8.057.323
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(457.315)	(456.491)
<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:	413.138	354.871
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	985	1.363
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	157.160	197.526

**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>	254.993	155.982
17) interessi e altri oneri finanziari:	24.313	23.602
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	24.313	23.582
<i>d) interessi su mutui</i>	0	20
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	388.825	331.269
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>		
18) rivalutazioni:	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 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).	0	0
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>		
20) proventi straordinari:	297.391	301.845
<i>a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni</i>	182.701	0
<i>b) sopravvenienze attive/insussistenze attive</i>	114.690	301.845
<i>c) altri proventi straordinari</i>	0	0
21) oneri straordinari:	92.861	35.264
<i>a) minusvalenze patrimoniali da alienazione</i>	0	0
<i>b) sopravvenienze passive/insussistenze passive</i>	77.639	23.548
<i>c) altri oneri straordinari</i>	15.222	11.716
Totale delle partite straordinarie (20-21).	204.530	266.581
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E);	136.040	141.359
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	125.542	120.791
<i>a) imposte correnti</i>	105.445	120.791
<i>b) imposte differite</i>	20.097	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>10.498</b>	<b>20.568</b>

## **NOTA INTEGRATIVA** **al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012**

### **Premessa**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 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 dallo Statuto adottato a norma della medesima Legge Regionale.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Durante l'esercizio 2012 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 2012, 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 2011, 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 tre 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 al documento n.12 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. 66 del 14.09.2012, il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato a revisione contabile da LaBase Revisioni S.r.l.. L'incarico conferito ha durata biennale e comprende gli esercizi 2012 e 2013.

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

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2012 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 2012, 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 della conseguente revisione dei principi contabili da parte dell'OIC. 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%.

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 2012, iscritte per un valore netto di Euro 10.769, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2011 pari a circa 1 mila 500 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 2012 (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 31.12.2011			Variazioni 2012			Valore al 31.12.2012		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2012	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)	588	558	30	2		21	590	579	11
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0				0		0
Altre immobilizzazioni immateriali									
<b>Totale</b>	<b>588</b>	<b>558</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>590</b>	<b>579</b>	<b>11</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 2012 (la differenza rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio è causata dagli arrotondamenti).

VOCE	Valore al 31.12.2011			Variazioni 2012				Valore al 31.12.2012		
	Valore lordo	F.do ammoto	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Ammoto 2012	Altre variaz. f.do ammoto	Valore lordo	F.do ammoto	Valore netto
Terreni	1	0	1					1	0	1
Fabbricati	3.455	2.067	1.388	0		66		3.455	2.133	1.322
Macchine ordinarie per ufficio	11	11	0			0		11	11	0
Attrezzature industr.e comm	107	92	15	0	0	7		107	99	8
Mobili e arredi	306	292	14	0	0	4		306	296	10
Attrezzat.elettron.d'ufficio	443	396	47	0	0	13		443	409	34
Mezzi di locomozione	62	55	7	0	0	5		62	60	2
Impianti fotovoltaici	200	45	155	0		18		200	63	137
Impianti di allarme	46	46	0			0		46	46	0
<b>Totale</b>	<b>4.631</b>	<b>3.004</b>	<b>1.627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>4.631</b>	<b>3.117</b>	<b>1.514</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, esposte in bilancio a valore zero, ammonterebbero complessivamente ad Euro 51 milioni 743 mila, risultando incrementate per Euro 2 milioni 454 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%

Nella determinazione dei valori di ammortamento si è tenuto conto, come già negli ultimi esercizi, dell'abrogazione del secondo comma dell'art. 2426 c.c., che consentiva di effettuare rettifiche di valore ed accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie, obbligando quindi di fatto ad eliminare ogni interferenza fiscale sul bilancio civilistico.

In merito erano state valutate fino dal 2004 le ipotesi di interferenza indicate al punto 3 del documento OIC 1, e l'unica ipotesi ricorrente nella prassi risultava essere l'ammortamento integrale (nell'esercizio in cui il relativo costo è stato sostenuto) dei beni di modesto valore unitario, ovvero non superiore all'importo di Euro 516,46. Per questo motivo, dal 2004 è stata adottata stabilmente come nuova prassi quella di ammortizzare tali beni 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 19.750, valore invariato rispetto a quello rilevato al 31 dicembre 2011.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:

- nella Società per l'affitto – S.Cons.a r.l.: 500 Euro;

- nella società Nuova Quasco S.Cons.a r.l.: 1.000 Euro;
- nella società AGESS S.cons.a r.l.: 18.250 Euro.

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 Società AGESS è stata posta in liquidazione, con decorrenza in data 27 aprile 2012, come da comunicazione pervenuta dal liquidatore allora nominato. La società tuttora non risulta cancellata dal Registro delle Imprese, e, dai contatti intrattenuti con l'attuale liquidatore, risulta che l'attività di liquidazione sta producendo un incremento del valore delle quote conferite, e che non appena possibile sarà portato in approvazione il bilancio finale di liquidazione con il relativo piano di riparto. Sulle base di questi elementi, si è mantenuto prudentemente al costo storico il valore della partecipazione.

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, con l'eccezione di seguito riportata:

- n. 1 certificato di capitalizzazione n. 123/000021253 - Tariffa U59007 presso UNIPOL, per l'importo di Euro 3.005.377 (comprensivo di interessi maturati da liquidare per Euro 5.377 che, in base alla disciplina del piano di capitalizzazione, vengono acquisiti a capitale).

La sensibile variazione in diminuzione della presente voce è da ricondurre all'incasso in data 01/11/2012, per scadenza dell'investimento, dei due certificati di capitalizzazione quinquennali presso Unipol, polizze 156/4887 e 156/4888, già iscritte al 31/12/2011 per un importo pari ad Euro 5.077.277 ed ampiamente descritte nei precedenti bilanci.

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. Nel mese di ottobre 2011, peraltro, è stato approvato attraverso il voto dei creditori un piano di ristrutturazione, predisposto dalla Società incaricata della liquidazione, che prevede per i possessori di obbligazioni analoghe a quelle detenute dall'Azienda un riparto nella misura del 21,1% del credito. Al 31/12/2012, erano già state accreditate ad ACER le prime due tranches di tale piano di riparto, per complessivi Euro 53.935.

Peraltro, avendo l'Azienda in corso anche un tentativo di recupero giudiziale presso l'Istituto di Credito collocatore del titolo per carenza di informativa post-contrattuale, si ritiene di soprassedere

per il momento ad ulteriori svalutazioni sui titoli in questione.

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 29.772, 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 22.903. La natura degli importi fa sì che sia esigibile entro l'esercizio successivo un importo pari alla quota d'ammortamento 2013, pari ad Euro 10.405, mentre la restante parte è esigibile oltre l'esercizio successivo;
- depositi cauzionali presso fornitori per Euro 6.869, 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 31.12.2011	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2012
<i>Partecipazioni</i>	19.750	0	0	19.750
Imprese controllate	0	0		0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	19.750	0	0	19.750
<i>Crediti</i>	43.317	104	13.649	29.772
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	43.317	104	13.649	29.772
<i>Altri titoli</i>	5.279.927	3.005.377	5.131.211	3.154.093
<b>Totale</b>	<b>5.342.994</b>	<b>3.005.481</b>	<b>5.144.860</b>	<b>3.203.615</b>

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero (come al 31 dicembre 2011). 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.

L'azzeramento dell'importo di questa voce, già al 31/12/2011, è stato determinato dalla conclusione del programma di costruzioni per la vendita nei Comuni di Sogliano e Gambettola. Nell'anno 2011

era stato sottoscritto l'atto di vendita dell'unico appartamento di questo programma non ancora venduto, e si era pertanto proceduto, secondo quanto previsto dai principi contabili, a rilevare tra i ricavi di vendita del 2011 le fatture di vendita (in questo caso non erano stati fatturati acconti), ed a diminuire le rimanenze iniziali, già iscritte negli anni precedenti con il citato criterio della percentuale di completamento, per il valore corrispondente ai beni venduti, valore che era stato portato in dare a conto economico fra le variazioni delle rimanenze per lavori in corso su ordinazione.

Essendo terminata tale attività di costruzione per la vendita, nel bilancio al 31/12/2012 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 16.468.326 (di cui 6.714.191 verso utenti e clienti per canoni di locazione e servizi a rimborso) hanno registrato un aumento complessivo di circa 4 milioni 291 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

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

Voce	Crediti al 31/12/2011	Crediti al 31/12/2012	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variaz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	6.244.147	6.714.191	6.714.191	0	470.044
per canoni e servizi	3.879.020	4.575.825	4.575.825	0	696.805
recuperi spese gestione stabili	1.557.028	2.030.207	2.030.207	0	473.179
altri crediti	2.649.012	2.169.351	2.169.351	0	-479.661
f.do svalutazione crediti	-1.799.857	-2.020.136	-2.020.136	0	-220.279
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>	5.480.724	9.301.267	9.301.267	0	3.820.543
verso Stato ed altri enti	4.875.199	8.704.073	8.704.073	0	3.828.874
verso l'Erario	87.849	26.140	26.140	0	-61.709
verso condomini	201.707	265.835	265.835	0	64.128
verso edifici gestione ACER	315.969	300.480	300.480	0	-15.489
verso fornitori	0	5.000	5.000	0	5.000
verso inquilini c/bollette emesse	0	-261	-261	0	-261
verso imprese	0	0	0	0	0
<i>Immobilizz.destinate alla vendita</i>	418.367	418.367	418.367	0	0
<b>Totale</b>	<b>12.177.739</b>	<b>16.468.326</b>	<b>16.468.326</b>	<b>0</b>	<b>4.290.587</b>

Come già rilevato nel precedente bilancio, risulta di particolare rilievo l'importo dei crediti verso Stato ed Enti pubblici, per effetto dei crediti verso i Comuni per anticipazioni di risorse legate a finanziamenti pubblici.

Si è verificato frequentemente che ACER, nell'ambito della gestione finanziaria di interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione per conto dei Comuni si trovasse nelle condizioni di anticipare con risorse proprie il pagamento di fatture per lavori. La rilevanza che hanno assunto tali anticipazioni, sia in termini di importo che di ritardo nel rimborso da parte dei Comuni, ha fatto ritenere opportuno rilevare anche per il 2012, 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. La crescente rilevanza degli importi connessa a queste operazioni di anticipazioni non ancora rimborsate, alla voce "crediti verso Stato ed altri enti", risulta la principale determinante dell'incremento della presente voce, con un correlativo incremento della corrispondente voce fra i debiti.

Relativamente alla voce "Immobilizzazioni destinate alla vendita", si osserva che questa è 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. Infatti tale presupposto si è verificato relativamente al centro sociale "Lo Specchio" di Forlì, bene da sempre iscritto fra le immobilizzazioni materiali come 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 risulta 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 è rimasto invariato in quanto, dopo il pagamento da parte del Comune dell'intero prezzo di vendita, una recente disposizione normativa ha fortemente limitato nel 2013 la possibilità per gli Enti Locali di procedere alla stipula di atti di acquisto di immobili. La volontà e l'impegno all'acquisto da parte del Comune, peraltro, non sono mutate, per cui ci si può attendere senz'altro il perfezionamento dell'atto di compravendita per l'inizio del 2014.

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

Al 31.12.2012 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 31.12.2012 di Euro 13.006.310, rilevando un aumento di Euro 4.793.408 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 questo aumento della disponibilità effettiva sui conti correnti bancari intestati all'Azienda (sia quelli operativi presso Istituti di Credito che quelli vincolati presso la Banca d'Italia) nella presente voce si aggiunge alla variazione in diminuzione



delle immobilizzazioni finanziarie, dove nel bilancio precedente si trovava invece rilevata una quota di liquidità investita dall'Azienda in strumenti finanziari ben superiore.

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 2011 e del 2012.

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Depositi bancari e postali	1.876.397	7.181.371	5.304.974
Depositi c/o tesoriere	1.739.442	3.995.025	2.255.583
Banche cc/cc	47.289	3.104.380	3.057.091
Poste cc/cc	89.666	81.966	-7.700
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	6.333.505	5.821.939	-511.566
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000	0
<b>Totale</b>	<b>8.212.902</b>	<b>13.006.310</b>	4.793.408

#### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 34.499 e risultano diminuiti di oltre 30 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2011.

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2012 sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
<b>Ratei attivi</b>	-	-	<b>0</b>
Interessi attivi su titoli	-	-	0
Altri	-	-	0
<b>Risconti attivi</b>	<b>76.592</b>	<b>34.499</b>	<b>-42.093</b>
Oneri per gestione automezzi	410	410	0
Canoni passivi	-	-	0
Imposta di registro	73.385	31.612	-41.773
Altri (abbonamenti e somministrazioni)	2.797	2.477	-320
<b>Totale</b>	<b>76.592</b>	<b>34.499</b>	<b>-42.093</b>

La significativa variazione rispetto al dato al 31 dicembre 2011 deriva dall'attribuzione pro-quota all'esercizio 2012 di buona parte del rilevante risconto pluriennale iscritto nel 2011, relativo al pagamento di un significativo importo per imposta di registrazione di contratti di locazione alloggi di validità triennale.

## PASSIVO

### A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2012
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	473.461	1.028			474.489
Altre riserve	1.439.076	19.540	56.900		1.401.716
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880				1.061.880
Utile (perdita) dell'esercizio	20.568		20.568	10.498	10.498
<b>Totale</b>	<b>9.534.495</b>	<b>20.568</b>	<b>77.468</b>	<b>10.498</b>	<b>9.488.094</b>



La discrepanza di alcuni 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.

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 2011.

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2011
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	472.136	1.325			473.461
Altre riserve	1.623.154	25.175	209.253		1.439.076
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880				1.061.880
Utile (perdita) dell'esercizio	26.500		26.500	20.568	20.568
<b>Totale</b>	<b>9.723.180</b>	<b>26.500</b>	<b>235.753</b>	<b>20.568</b>	<b>9.534.495</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 31.12.2011 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 31.12.2011 di 1.760.889 Euro, risultante dalla conversione matematica dell'importo di 3.409.557.209 lire. Dai dati riportati nelle delibere di approvazione del bilancio consuntivo 1983 (unico documento consultabile, non essendo disponibili i relativi libri contabili), si desume che tale importo è relativo alla rivalutazione esclusivamente di stabili in proprietà costruiti con contributo e senza contributo ed a stabili in proprietà superficiaria, sebbene non sia esattamente determinabile la

proporzione fra queste tre categorie a causa di alcuni elementi di contraddittorietà fra i dati riportati nei provvedimenti di autorizzazione alla rivalutazione e di approvazione del bilancio. Per i beni in patrimonio non risultano essere state eseguite altre rivalutazioni monetarie, né si è derogato ai criteri legali di valutazione.

Infine, in relazione a quanto disposto dall'art. 2427 c.c., numero 7-bis, si presenta il seguente prospetto che analizza le possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei tre precedenti esercizi, delle voci di patrimonio netto. In merito è opportuno far presente che la natura giuridica dell'Azienda, in quanto Ente Pubblico Economico, non permette di affermare con certezza (visto anche il silenzio in materia sia della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 istitutiva dell'Ente, sia dello Statuto vigente) che le riserve, siano esse di capitale o di utili, possano essere utilizzate per aumenti del capitale di dotazione. Alla luce invece del testo vigente dell'art. 21 dello Statuto è indubbio che le riserve possano essere utilizzate per la copertura di perdite, e che l'utile possa essere destinato, oltre che alla costituzione di riserve, anche a specifici fondi oneri futuri per rinnovamento, miglioramento ed incremento del patrimonio immobiliare dell'ACER o del patrimonio di edilizia residenziale pubblica della Provincia, ed anche alla distribuzione agli Enti titolari.

Voce	Importo al 31.12.12	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzi nei tre precedenti esercizi	
				Copertura perdite	Altre ragioni
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	115.366	P	115.366		
Riserve statutarie e regolamentari	359.123	P	359.123		
Riserva azioni proprie in portafoglio	0		0		
Altre riserve	1.401.716	U	1.401.716		432.832
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880	P/D	1.061.880		
<i>Totale</i>	<b>9.477.595</b>		<b>5.065.300</b>	<i>0</i>	<i>432.832</i>
Quota non distribuibile			<b>4.003.420</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 2010, 2011 e 2012.

In particolare, si ritiene opportuno in sede di commento soffermarsi sull'utilizzo effettuato, proprio nel corso del 2012, di una delle riserve di utile costituite dalla Conferenza degli Enti negli anni precedenti. Si è rilevato infatti il parziale utilizzo (Euro 56.900, relativi a due interventi nei Comuni di Portico e Tredozio) della riserva di patrimonio netto destinata specificamente ad interventi destinati alla locazione nel comprensorio forlivese, costituita dalla Conferenza degli Enti a destinazione degli utili d'esercizio 2004 con delibera 3/2005. Gli utilizzi dei due anni precedenti, compiutamente commentati nei rispettivi bilanci, erano 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.

### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 712 mila, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2012
Fondo trattamento di quiescenza	6.450	4.300	0	10.750
Fondo imposte differite	0	20.097		20.097
Altri fondi (manutenzione)	661.776	78.230	59.162	680.844
F.di manutenzione stabili	602.613			602.613
F.do acc.to q.cond.li	59.163	78.230	59.162	78.231
<b>Totale</b>	<b>668.226</b>	<b>102.627</b>	<b>59.162</b>	<b>711.691</b>

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2011, 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;
- i fondi manutenzione hanno rilevato una sostanziale stabilità durante l'esercizio. 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, si conferma la natura di fondo di queste risorse.

### C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2012 ad Euro 1.364.150, registrando un aumento rispetto al precedente esercizio di oltre 20 mila Euro.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati a tale fondo complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2012 ed a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 127.812 (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 al fondo per Euro 93.741 a seguito di cessazioni dal rapporto di lavoro, per Euro 5.000 per l'erogazione di anticipazioni a dipendenti in servizio e per i restanti Euro 8.489 per contributo a carico del TRF a fondi di previdenza integrativa.

Saldo al 31/12/2011	1.343.568
Accantonamento 2012 al netto imposta sostitutiva	127.812
Utilizzo 2012 per anticipi, liquidazioni e previdenza integrativa	107.230
Saldo al 31/12/2012	1.364.150

#### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2012 ammontano complessivamente ad Euro 22.658.712.

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	di cui esigibile oltre l'esercizio 2013	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	17.113	1.563	1.080	0
Acconti	395.119	573.119	0	0
Debiti verso fornitori	1.745.571	1.291.222	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	51.076.403	59.482.064	0	0
- Interventi in corso con finanziamento	-49.288.955	-51.743.397	0	
Debiti tributari	61.027	206.986	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	138.859	131.740	0	0
Altri debiti	11.758.005	12.715.415	0	0
<b>Totale</b>	<b>15.903.142</b>	<b>22.658.712</b>	<b>1.080</b>	<b>0</b>

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni.

I mutui espongono un saldo di Euro 1.563 e sono diminuiti di Euro 15.550 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 2012 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 573 mila, rispetto ad Euro 395 mila indicati nel precedente esercizio. Infatti, il valore al 31/12/2011 (oltre che ad anticipi su predisposizione di pratiche di cessione di alloggi) era per la maggior parte relativo alla fatturazione, come previsto dall'apposita convenzione, delle prime due rate dell'importo relativo alla cessione al Comune di Forlì del Centro Sociale "Lo Specchio". Nel corso del 2012, essendone maturati i presupposti contrattuali, si è proceduto all'ulteriore fatturazione del saldo, che determina l'incremento della presente voce. Per i dettagli dell'operazione, tuttora da perfezionare con l'atto di compravendita, si veda quanto già descritto illustrando la voce C.II.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 1.291.222 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una significativa variazione in diminuzione, precisamente per Euro 454.349.

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 20.169.858;
  - rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 39.008.535.
- 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 all'incremento 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 206.986.

Essi sono così composti:

- Erario per imposta sostitutiva TFR	Euro	-253
- Ritenute IRPEF dipendenti	Euro	47.271
- Ritenute d'acconto lavoratori autonomi	Euro	9.112
- Ritenute d'acconto collaboratori a progetto	Euro	3.222

- Erario c/iva da versare Euro 147.634

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2012 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- Inps	Euro	0
- Inpdap-Enpded-Cpdel	Euro	125.875
- Inail	Euro	0
- Enti previdenza integrativa	Euro	5.463
- Altri enti	Euro	402

Gli altri debiti sono pari ad Euro 12.715.415, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano un aumento di 957 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2011.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	18.600	19.500	900
Depositi cauzionali	1.445.159	1.438.769	-6.390
Enti diversi	488.055	552.759	64.704
Debiti v/ personale dipendente	293.744	242.845	-50.899
Altri	9.512.313	10.461.408	949.095
<b>Totale</b>	<b>11.758.005</b>	<b>12.715.415</b>	<b>957.410</b>

I debiti verso dipendenti includono le competenze maturate e non liquidate, nonché le ferie maturate e non godute. La variazione è imputabile sia al differente stanziamento delle quote 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 2012 ammontano complessivamente ad Euro 14.984 e risultano sostanzialmente stabili rispetto al dato al 31 dicembre 2011.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazione
Ratei passivi	0	182	182
Risconti passivi	17.490	14.802	-2.688
<b>Totale</b>	<b>17.490</b>	<b>14.984</b>	<b>-2.506</b>

I ratei passivi sono costituiti dalla quota di competenza 2012 di alcuni buoni pasto fatturati nel 2013.

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 2012 pari a zero.

Fino al bilancio d'esercizio 2004 questa voce era interamente composta da proventi di cessioni effettuate in base alla legge n. 560/1993 da Comuni della Provincia, versati nell'apposito c/c infruttifero presso la Tesoreria Provinciale. Per questi fondi l'Azienda ha la trattenuta e non la titolarità (in quanto il relativo utilizzo compete ai singoli Comuni).

Come si ricorderà, era stata avviata fin dal 2003 la rilevazione fra le disponibilità liquide della parte di somme di competenza ACER depositate presso la Banca d'Italia per finanziamenti di interventi edilizi, in base alla L. 560/1993 (precedentemente iscritte nei conti d'ordine, per la quota il cui utilizzo non era ancora stato autorizzato). Era parso infatti più coerente con il Principio Contabile n. 14 che tali somme, rappresentanti fondi nella disponibilità dell'ACER ma solo per specifici scopi, venissero rilevati tra le disponibilità liquide in una voce "fondi liquidi vincolati", insieme agli importi già autorizzati. Per coerenza, si è deciso fin dal bilancio al 31 dicembre 2005 di rappresentare in questo modo anche i fondi comunali, ed il saldo dei conti d'ordine risulta quindi pari a zero.

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

## Esame delle voci del conto economico

### *A) VALORE DELLA PRODUZIONE*

Il valore della produzione realizzato nel 2012 ammonta ad Euro 7 milioni 007 mila e registra una diminuzione di 594 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	2011	2012	Variazione
<i>Ricavi delle vendite</i>	150.642	0	-150.642
<i>Ricavi di prestaz.della gest.immobiliare</i>	6.441.433	6.147.716	-293.717
Canoni di locazione	5.660.378	5.514.022	-146.356
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	645.884	563.208	-82.676
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	135.140	70.486	-64.654
Rimborsi per la gestione dei servizi	31	0	-31
<i>Ricavi delle prestazioni per c/terzi</i>	799.203	527.376	-271.827
Attività costruttiva	799.203	527.376	-271.827
Attività patrimoniale per c/terzi	0	0	0
<b>Totale ricavi vendite e prestazioni</b>	<b>7.391.278</b>	<b>6.675.092</b>	<b>-716.186</b>

Si può notare, osservando la tabella, come, vista la stabilità del numero dei Comuni in regime concessorio di gestione degli alloggi, le grandezze relative alla gestione immobiliare presentino nel complesso diverse variazioni in diminuzione.

I ricavi delle vendite si sono ridotti 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.

Una discreta diminuzione interessa anche i canoni di locazione, per effetto della dinamica dei redditi degli assegnatari e delle riassegnazioni degli alloggi di risulta, ed anche i corrispettivi e rimborsi di amministrazione. Significativa in proporzione risulta anche 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 5.514.022) sono i seguenti:



---

- alloggi ACER, realizzati senza il contributo dello Stato	Euro 69 mila
- alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione	Euro 5 milioni 126 mila
- locali ad uso diverso	Euro 273 mila
- alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì	Euro 30 mila
- alloggi di proprietà privata gestione Agenzia Affitto Forlì	Euro 16 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 (a fronte di un saldo negativo, di Euro 121.130 al 31 dicembre 2011).

Come già illustrato trattando le rimanenze, l'utilizzo di questa voce negli ultimi anni è sempre 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 al 31/12/2012 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 331 mila, registrando una sostanziale stabilità rispetto al precedente esercizio.

Nell'ambito della voce si rilevano due variazioni di segno opposto che si compensano nel risultato complessivo, ovvero l'incremento dell'utilizzo (+56 mila Euro) del fondo di solidarietà manutentiva intercomunale da parte di Comuni in concessione e la diminuzione del credito vantato dell'Azienda nei confronti del Comune di Forlì (-79 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	2011	2012	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	319.849	323.394	3.545
Plusvalenze da alloggi ex L.560/1993	0	0	0
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	31.826	21.533	-10.293
Altri rimborsi e proventi diversi	288.023	301.861	13.838
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0	0
<i>Contributi in c/esercizio</i>	10.835	8.025	-2.810
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>330.684</b>	<b>331.419</b>	735

#### *B) COSTI DELLA PRODUZIONE*

I costi della produzione nel 2012 ammontano ad Euro 7.463.826 e registrano una diminuzione di circa 593 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 2012 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 472 mila Euro, registrando una diminuzione di circa 1.170 mila Euro rispetto alle analoghe voci del precedente bilancio.

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

Descrizione	2011	2012	Variazione
<i>Spese generali</i>	602.677	533.307	-69.370
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	87.295	80.104	-7.191
Spese per comunicazione istituzionale	29.311	21.932	-7.379
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	134.114	124.692	-9.422
Spese postali e telefoniche	46.701	53.126	6.425
Cancelleria e stampati	17.726	15.215	-2.511
Gestione mezzi di trasporto	15.330	13.154	-2.176
Manutenzione macchine d'ufficio	6.052	7.164	1.112
Gestione sistema informativo	64.574	36.306	-28.268
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	7.405	4.611	-2.794
Consulenze e prestazioni professionali	139.392	127.943	-11.449
Altro	54.777	49.060	-5.717
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	3.615.023	2.788.972	-826.051
Spese di amministrazione	297.033	397.610	100.577
Spese di manutenzione	3.317.990	2.391.362	-926.628
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	424.550	149.650	-274.900
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	397.893	148.658	-249.235
Spese per interventi destinati alla vendita	26.657	992	-25.665
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>4.642.250</b>	<b>3.471.929</b>	<b>-1.170.321</b>

Come si può notare, la variazione dei costi per servizi nel 2012 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- una buona diminuzione di diverse spese generali e di funzionamento, già dettagliate nel prospetto;
- una diminuzione delle spese di manutenzione imputate a conto economico, principalmente relative ad immobili di terzi gestiti in concessione, in buona parte connesse alla sospensione del contributo annuale per la realizzazione di interventi di risparmio energetico;
- una contrazione delle spese per l'attività costruttiva, da ricollegarsi al ridimensionamento dell'attività stessa, testimoniato anche sul lato dei ricavi dalla correlata diminuzione 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 2012 per un importo complessivo di competenza di Euro 73.851, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	51.600
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	17.951
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 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 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):

	2011	2012	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.466.633</i>	<i>1.428.195</i>	<i>-38.438</i>
Retribuzioni	1.090.466	1.100.809	10.343
Indennità	140.250	139.360	-890
Lavoro straordinario	30.699	27.986	-2.713
Indennità di trasferta	2.422	1.796	-626
Retribuzione di risultato	202.796	158.244	-44.552
<i>Oneri sociali</i>	<i>390.922</i>	<i>362.461</i>	<i>-28.461</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>138.593</i>	<i>132.395</i>	<i>-6.198</i>
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Altri costi del personale</i>	<i>3.850</i>	<i>3.413</i>	<i>-437</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>1.999.998</i></b>	<b><i>1.926.464</i></b>	<b><i>-73.534</i></b>

L'ammontare dei premi di produttività del 2012, sebbene alla data della stesura della presente relazione non fosse stato ancora interamente messo in pagamento, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2012, 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 2012, ivi compreso il premio di risultato per la dirigenza.

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 ad incremento dei costi per circa 1.400 Euro, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2012 era leggermente superiore al valore di quelle al 31 dicembre 2011).

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 2012 (comprensiva del personale a tempo determinato), ripartito per categoria e determinato sulla base della media giornaliera.

La distribuzione della dinamica del personale nel corso dell'anno è stata tale per cui la media puntuale giornaliera dell'anno (38,87, approssimato in tabella a 39) risulta comunque inferiore alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio ed al 31 dicembre (39,5 unità). Si tenga presente inoltre che nei dati al 31/12/2012 sono compresi due dipendenti il cui rapporto di lavoro è cessato per collocamento a riposo con decorrenza 1° gennaio 2013.

Qualifica	In servizio al 01/01/2012	In servizio al 31/12/2012	N. medio dipendenti 2012 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	3	3	3
<i>Impiegati</i>	35	34	34
<i>Operai</i>	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>40</b>	<b>39</b>	<b>39</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 21.099, 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 112.366, 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 45.895.

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 250 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 ai risultati riscontrati 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, che in questo caso è risultata pari a zero.

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 2012 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 2012 la presente voce presenta un importo pari a zero.

#### B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un accantonamento per un importo di Euro 78.230, dovuto all'accantonamento al fondo quote condominiali, corrispondente alle quote di competenza 2012 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 2012 di Euro 1.493.639, risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro):

	2011	2012	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>	414.259	1.101.643	687.384
Contributi associativi	27.327	22.986	-4.341
Spese sociali per l'utenza (F.do Regionale)			0
Giornali, riviste e pubblicazioni	6.780	9.254	2.474
Quota 0,5% del valore locativo alla Gestione Speciale			0
Tributi consorziali	2.986	2.396	-590
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	372.023	1.061.924	689.901
Altre perdite e spese diverse	5.143	5.083	-60
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	384.038	391.996	7.958
Imposta di bollo	87.860	76.424	-11.436
Imposta di registro	163.493	93.900	-69.593
I.C.I./IMU	40.032	87.212	47.180
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	92.653	134.460	41.807
<b>Totale</b>	<b>798.297</b>	<b>1.493.639</b>	<b>695.342</b>

La significativa variazione evidenziata nell'importo della voce B.14 è quindi da ricondurre principalmente all'incremento dell'importo del contributo per manutenzione alloggi comunali in concessione. Tale importo 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 è dovuto in parte alla sospensione del contributo annuale per la realizzazione di interventi di risparmio energetico (che, come già rilevato, ha comportato minori costi per manutenzione alla voce B.7), ed in parte al riconoscimento, per i presupposti illustrati nella relazione sulla gestione, di un contributo particolarmente significativo per le finalità dell'e.r.p., sempre 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 la rilevazione è certo contabilmente più corretta, sebbene l'importo rilevato nella presente voce risulti ben 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 2012 pari al 25% (leggermente inferiore rispetto all'analogo valore del 2011, pari al 31%). Sussistevano infatti anche nel 2012 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 133.944, 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 peraltro anche all'incremento dell'imposizione sugli immobili di proprietà, per effetto della sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili con l'IMU, per effetto della nuova normativa.

### *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 985, 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 157.160 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 254.993, sono costituiti principalmente dagli interessi attivi maturati sul c/c bancario per 21 mila Euro e da interessi per dilazioni di crediti ACER, sia verso assegnatari di alloggi che verso Amministrazioni Comunali, ed indennità di mora per 234 mila Euro.

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

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ACER nell'esercizio 2012 ammontano complessivamente ad Euro 24.313 e sono così costituiti:

- le spese e gli oneri su depositi bancari e postali sono pari ad Euro 4.241;
- 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 19.899;
- gli interessi ed oneri finanziari diversi sono pari ad Euro 173.

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



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

Nel corso dell'esercizio 2012 non si sono riscontrati i presupposti per rettifiche di valore iscrivibili nella presente voce. Si vedano in proposito le considerazioni formulate trattando delle immobilizzazioni finanziarie.

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

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

I proventi straordinari rilevati al 31 dicembre 2012 sono pari ad Euro 297.391, così composti:

- plusvalenze patrimoniali da alienazione di immobili per Euro 182.701, riconducibili alla stipula in corso d'anno dell'atto di vendita di un immobile ad uso autorimessa sito in Forlì, previa apposita procedura d'asta per l'individuazione del contraente. L'importo rilevato a plusvalenza è rappresentato dalla parte del valore di realizzo eccedente il valore netto contabile del bene;
- sopravvenienze attive da canoni di anni precedenti per Euro 17.059, riconducibili all'emissione di fatture da canoni di competenza dell'anno precedente, adeguati con decorrenza retroattiva successivamente alla chiusura dell'esercizio 2011;
- sopravvenienze attive diverse per Euro 97.631. 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 2012, come già in precedenti esercizi, ha contribuito a determinare un valore elevato nelle sopravvenienze attive anche l'importo complessivo di Euro 20.537, 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 2012 sono pari complessivamente ad Euro 92.862 (anche se il valore esposto nel bilancio è stato diminuito di 1 per compensare la differenza da arrotondamento), così composti:

- sopravvenienze passive diverse per Euro 77.639. 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 14.630, riconducibili a quote di IRES e IRAP di competenza 2011 non stanziati in sede di chiusura del precedente bilancio in quanto scaturite da un ricalcolo correttivo svolto in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi;
- sanzioni amministrative per un importo pari ad Euro 593.

## 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). Si è proceduto invece alla rilevazione di uno stanziamento per imposte differite, alla luce della scelta di rateizzare in 5 anni l'IRES sulla plusvalenza da cessione di immobili già evidenziata in sede di commento alla voce E.20).

Descrizione	2011	2012	Variazione
IRES	65.539	45.304	-20.235
IRAP	55.252	60.141	4.889
Imposte differite		20.097	20.097
<b>Totale</b>	<b>120.791</b>	<b>125.542</b>	<b>4.751</b>

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte viene determinato in Euro 10.497,82 registrando una leggera diminuzione nel risultato economico dell'azienda rispetto al periodo precedente, nel quale l'utile netto risultò pari ad Euro 20.568,48, variazione della quale è stata fornita ampia illustrazione.

Forlì, 30/04/2013

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

**BILANCIO D'ESERCIZIO 2012**

**RENDICONTO FINANZIARIO DI FLUSSI DI LIQUIDITA'**

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

<b>OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE</b>	
Utile/perdita di esercizio	10
+ Ammortamenti	138
+ Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	132
+ Minusvalenze	0
- Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	(183)
+/- Diminuzione/aumento di attività correnti non finanziarie:	
Rimanenze	0
Crediti dell'attivo circolante	(4.291)
Ratei e risconti attivi	42
Immobilizzazioni destinate alla vendita	0
+/- Aumento/diminuzione di passività correnti non finanziarie:	
Fondi per rischi ed oneri	43
Debiti bancari e postali	0
Acconti	178
Debiti verso fornitori	(454)
Debiti tributari	146
Debiti verso istituti di Previdenza e Sicurezza sociale	(7)
Altri debiti	957
Ratei e risconti passivi	(3)
- Quota di trattamento fine rapporto liquidato nell'esercizio	(112)
<b>Flusso di liquidità generata/assorbita dalla gestione reddituale:</b>	<b>(3.404)</b>
<b>ATTIVITA' D'INVESTIMENTO/DISINVESTIMENTO</b>	
- Valore di acquisto immobilizzazioni	(3.010)
+ Valore di realizzo immobilizzazioni alienate	5.328
<b>Flusso di liquidità generata/assorbita da attività di investimento/disinvestimento:</b>	<b>2.318</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	
+/- Aumento/diminuzione di passività correnti finanziarie	5.951
+/- Diminuzione/aumento di attività finanziarie non immobilizzate	0
+ Accensione finanziamenti/mutui	0
- Rimborso finanziamenti/mutui	(15)
+/- Aumenti/diminuzioni di riserve in c/capitale	(57)
+/- Altri aumenti/diminuzioni di patrimonio netto	0
<b>Flusso di liquidità generata/assorbita da attività di finanziamento:</b>	<b>5.879</b>
<b>AUMENTO/DIMINUZIONE DI LIQUIDITA' COMPLESSIVA:</b>	<b>4.793</b>
<b>Disponibilità monetarie nette iniziali:</b>	<b>8.213</b>
<b>Disponibilità monetarie nette finali:</b>	<b>13.006</b>

## PROSPETTO DI RACCORDO FINANZIAMENTI

Allegato 2) alla nota integrativa (valori in Euro)

		<b>Saldo attività 31/12/2012</b>	<b>Saldo passività 31/12/2012</b>
	<i>Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici D-12</i>		<b>7.738.666,60</b>
3611	Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici		58.469.182,38
8007	Fondi L.560/93 Comuni vari		1.012.881,16
1209	Immobilizzazioni in corso e acconti		-51.743.396,94
	<i>Patrimonio netto altre riserve A-VII</i>		<b>1.401.716,50</b>
270701	Riserve programmi di invest.erp (FONDI ACER)		1.401.716,50
	<i>Parte altri fondi B-3</i>		<b>602.613,37</b>
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER		602.613,37
	<i>Parte altri debiti D-15</i>		<b>4.052.539,02</b>
361460	Fondo interventi risparmio energetico 3%-6%		1.500.351,45
361485	Avanzi com.li programmati		2.552.187,57
	<i>Fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia C IV voce 1-b</i>	<b>5.821.938,68</b>	
170130	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	1.446.832,00	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	4.375.106,68	
170101	<i>Parte disponibilità liquide (Tesoriere) C IV voce 1-a</i>	<b>-659.538,00</b>	
	<i>Parte crediti verso altri C II voce 6</i>	<b>8.633.134,81</b>	
150620	Crediti verso Comuni vari	7.270.171,54	
150621	Crediti verso Comuni per anticipazione 30 anni	1.117.656,15	
150622	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	245.307,12	
		<b>13.795.535,49</b>	<b>13.795.535,49</b>