

Azienda Casa  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



# BILANCIO D'ESERCIZIO 2010





## INDICE

<i>Relazione sulla gestione</i> .....	pag. 2
<i>Allegati</i> .....	pag. 24
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2010.....	pag. 30
Conto economico al 31 dicembre 2010.....	pag. 33
Nota integrativa.....	pag. 35
Rendiconto finanziario.....	pag. 68
Prospetto di raccordo dei finanziamenti.....	pag. 69

---

## ***RELAZIONE SULLA GESTIONE***

Nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, questo 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.

L'anno 2010 ha visto ulteriori passi dell'Azienda nel processo evolutivo verso il modello di intervento del settore pubblico nelle politiche abitative delineato dalla normativa regionale, ma è stato un anno che, caratterizzato dal permanere di una situazione economica di stagnazione, ha visto accentuarsi i problemi di nuove fasce sociali che si affacciano a livelli di povertà, dalle quali proviene principalmente la domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In questo contesto socio-economico la Pubblica Amministrazione, sia centrale che locale, dispone di minori risorse economiche che limitano la possibilità di una concreta politica di agevolazioni e finanziamenti per il mantenimento e l'ampliamento del patrimonio di edilizia popolare. Il recupero di un'adeguata politica di sostegno all'edilizia residenziale pubblica e più in generale alla questione abitativa, a fronte dei forti bisogni che si sviluppano nel campo dell'abitazione a canone sociale, rimane un'esigenza molto forte.

*Dal punto di vista locale, l'attività svolta dall'Azienda nel 2010 dimostra 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 il primario rilievo sociale del settore dell'edilizia pubblica ribadito con forza dalla stessa Legge Regionale 24/2001.*

Di seguito si relaziona sull'andamento della gestione nell'esercizio appena concluso, sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e sulle evoluzioni a tutt'oggi prevedibili relativamente alle principali problematiche organizzative e strutturali, con particolare attenzione alle due grandi aree di operatività dell'ACER, ovvero la gestione di patrimoni immobiliari e la fornitura di servizi tecnici.

### ***ASSETTI NORMATIVI ED ORGANIZZATIVI***

L'anno appena concluso ha visto consolidarsi alcune novità relativamente al **rapporto con l'utenza**, soprattutto dal punto di vista della presenza territoriale. Da un lato infatti è stata consolidata l'attività aziendale presso la sede territoriale di Cesena, trasferita stabilmente fin dagli anni precedenti in un ufficio di zona più spazioso ed adeguato, in un punto della città di più agevole

accesso sia con autoveicoli che con mezzi pubblici. Sono stati, altresì, consolidati i punti di ascolto per esigenze manutentive presso i Comuni di Predappio, di Cesenatico e di Sogliano.

E' stata applicata puntualmente la *Carta dei Servizi*, ovvero il documento pubblico, rivolto ai diversi interlocutori dell'Azienda, nel quale sono esplicitati gli impegni che vengono assunti nei confronti dei propri clienti e committenti. Il rispetto degli impegni assunti nella Carta sugli alloggi comunali è puntualmente oggetto di rendicontazione alle Amministrazioni Comunali, in base ai vigenti atti per la gestione dei loro alloggi. E' importante anche sottolineare come questo documento sia ormai divenuto uno strumento di trasparenza e di garanzia consolidato per esplicitare agli utenti i criteri ispiratori della gestione. E' inoltre soggetto ad un costante monitoraggio ed adeguamento, sia sotto il profilo della tempistica che di quello delle aree di interesse.

E' stata mantenuta la *certificazione di qualità* per i servizi erogati, in conformità alla normativa ISO 9001, rilasciata dal Bureau Veritas Quality International Italia S.r.l.. Questo risultato attesta in modo sintetico l'elevato standard qualitativo del servizio prestato dall'Azienda. Nel corso del 2010 è stata altresì mantenuta la *certificazione etica*, ai sensi della normativa SA 8000, che rileva la coerenza fra i valori di tutela sociale assunti a riferimento per l'Azienda ed i suoi committenti e le scelte operative e gestionali. L'ACER sta quindi attuando un progressivo e concreto processo di coinvolgimento partecipativo e responsabile nei confronti di tutti i soggetti coinvolti nella propria attività a fini sociali, dai dipendenti ai fornitori, ivi compresi i committenti.

Proprio in relazione ai risvolti etici dell'attività aziendale, si stanno perfezionando ulteriori strumenti di rendicontazione sociale. Specialmente per un'Azienda operante nel settore pubblico, essere consapevoli del proprio ruolo sociale significa anche assumersi la responsabilità di condividere con i propri stakeholder tutti gli indicatori, gli obiettivi ed i sistemi di rendicontazione dei riflessi del proprio operato nelle differenti aree di relazione. Nel 2010, sulle risultanze del 2009, si è quindi proceduto anche alla redazione in base ai principi dello standard internazionale AA1000 del *Bilancio Sociale* dell'Azienda, adeguatamente condiviso e diffuso presso tutti i soggetti coinvolti nell'attività dell'ACER.

L'esercizio 2010 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 in misura inferiore rispetto agli anni precedenti. In un contesto in cui da un lato l'ACER non può più essere diretto destinatario di finanziamenti pubblici e dall'altro molti Enti Locali hanno strutture tecniche limitate rispetto ai carichi di lavoro straordinari, questa Azienda si pone sempre più al servizio dei Comuni con un'esperienza specifica, nel settore degli appalti pubblici, senza eguali sul mercato sia per le professionalità messe in campo che per i prezzi praticati.

Da questo punto di vista, ci si è indubbiamente ampliati rispetto al tradizionale ambito e.r.p.:

- promozione e realizzazione di programmi di abitazioni pubbliche a canoni controllati/convenzionati. La domanda di accesso agevolato all'abitazione in locazione infatti è sempre elevata, mentre nel breve periodo per l'edilizia sociale non si può prevedere una larga espansione, tenuto conto della carenza di risorse pubbliche;

- costruzione di immobili con futura vendita a prezzi di costruzione, in convenzione con Amministrazioni Comunali per favorire l'accesso all'abitazione in proprietà. A questo proposito si sono conclusi con buoni risultati i due interventi nel Comune di Sogliano e in quello di Gambettola (quest'ultimo misto fra edilizia abitativa ed ambulatori per l'AUSL).

D'altro canto, però, l'attività edilizia svolta nel 2010 ha visto sviluppare volumi leggermente inferiori rispetto al 2009 e sensibilmente inferiori al 2008. Questa circostanza è conseguente alla carenza di risorse pubbliche che i Comuni dovrebbero destinare per poter completare i piani finanziari. Una ulteriore contrazione dell'attività costruttiva da parte di ACER potrebbe, nel tempo, indurre alcune difficoltà economiche nella gestione.

E' proseguito il continuo aggiornamento del sistema informativo-gestionale dell'ACER, 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 con le Amministrazioni Comunali. Da oltre tre anni, infatti, è attivo verso tutte le Amministrazioni Comunali un collegamento che è diventato subito essenziale per un più rapido interscambio per via telematica di dati inerenti le gestione. Questo soddisfa l'interesse reciproco allo snellimento della gestione, alla rapida circolazione dei documenti rilevanti (compresi dati metrici, tecnici, planimetrie e immagini degli immobili) ed alla massima conoscibilità dei dati gestionali. Si auspica che l'utilizzo di questo strumento di accesso alla base dati conosca una sempre maggiore diffusione fra i diversi uffici comunali per i quali può risultare essenziale questo prezioso servizio.

L'amministrazione condominiale di immobili svolta dall'Azienda ai sensi della L.R. 24/2001 è diventata da anni attività consolidata tra quelle correntemente espletate dall'Azienda. Ultimamente si sta comunque ripensando la natura e l'opportunità di proseguire tale attività che, pur avendo dato all'Azienda introiti economici ma soprattutto l'occasione di una crescita professionale interessante e il riconoscimento da parte dei soggetti pubblici e privati coinvolti delle capacità e potenzialità della struttura aziendale, con la lusinghiera conferma degli incarichi annuali di gestione, sottrae indubbiamente risorse ai compiti prettamente istituzionali di ACER e spesso purtroppo la necessità di assicurare un servizio dinamico e tempestivo mal si concilia con le procedure e le norme che l'Azienda deve rispettare.

Al 31 dicembre 2010 i condomini amministrati dall'Azienda erano 16, compresi il complesso denominato palazzo SME e il "Palazzo Uffici Statali e Regionali", entrambi a Forlì, che hanno confermato anche nel 2010 la fiducia all'Azienda rinnovando ad ACER l'incarico dell'amministrazione dei servizi e parti comuni degli edifici.

Nel corso del 2010 si è assicurata pronta ed efficace risposta alle problematiche manutentive più urgenti e alle migliorie necessarie, proseguendo nella preparazione di programmi di manutenzioni generali delle parti comuni e impianti dei due complessi. Si ribadisce che le risorse che l'Azienda impegna in termini quantitativi e qualitativi sono però rilevanti; a ciò si aggiungano le costanti difficoltà tecniche ed amministrative, dovute soprattutto alle caratteristiche dei soggetti interessati, alle regole burocratiche cui i medesimi sono sottoposti e alle peculiarità impiantistiche ed edilizie dei due fabbricati. Si ritiene pertanto che se l'Azienda vorrà proseguire in tale attività si renderà improcrastinabile sia una revisione dell'organizzazione di lavoro che dei corrispettivi.

Anche in altri condomini amministrati ACER ha avviato o concluso nel corso del 2010, oltre a garantire la manutenzione ordinaria o di pronto intervento, alcuni interventi di manutenzione straordinaria; in particolare si ricordano le manutenzioni generali alle parti comuni degli edifici

prospicienti Viale Matteotti a Forlì accanto alla Sede medesima e nell'ambito del programma cittadino denominato "Contratto di quartiere" (per la parte pubblica) nell'ambito del centro storico. Non va dimenticato infine che le norme vigenti prevedono a carico dell'amministratore condominiale una serie di incombenze di particolare rilevanza e responsabilità e spesso con scadenze tassative, in particolare di natura fiscale.

Oltre all'attività di amministrazione condominiale diretta, ACER ha continuato ad assicurare, anche per il 2010, altri servizi collaterali:

- la gestione delle parti comuni e, previo accordo con i privati, tenendo apposite riunioni, la manutenzione, anche in altri 25 fabbricati, parzialmente di proprietà privata dove non è ancora stato costituito ufficialmente il condominio, non avendone i condomini ravvisata la necessità;
- la partecipazione alle assemblee dei 217 condomini costituiti con amministrazione esterna, il controllo delle rendicontazioni delle spese ed il loro riparto tra ACER e assegnatari;
- specialmente dove l'Azienda, in nome dei Comuni, rappresenta la maggioranza delle quote, l'attività di ACER comprende, spesso, anche il controllo tecnico ed economico sugli interventi effettuati ed il nostro parere è tenuto in determinante considerazione dai condomini e dagli Amministratori. Quando ACER svolge l'amministrazione condominiale diretta offre ai condomini, in caso di lavori di manutenzione straordinaria nel fabbricato, ulteriori attività remunerate, quali lo svolgimento di tutte le attività tecniche necessarie, la contabilizzazione straordinaria delle spese, le pratiche di sgravio fiscale per i condomini; nonché gli adempimenti fiscali di legge legati al ruolo di sostituto d'imposta attribuito al condominio.

Anche nel 2010 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. Alla data del 31.12.2010 le Autogestioni sono 130 per un totale di 1.703 alloggi, di cui 3 costituite nel secondo semestre del 2010.

Tale modalità di gestione si conferma come importante strumento per il coinvolgimento degli assegnatari nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in quanto promuove 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. Nel corso delle riunioni, inoltre, è continua l'azione di sensibilizzazione degli utenti sull'opportunità di avvalersi, per la gestione dei servizi, di ditte in regola sia dal punto di vista fiscale che assicurativo.

Particolare attenzione stiamo ponendo al recupero delle quote di autogestione anticipate da ACER e riaddebitate agli utenti, che presentano livelli di insoluto piuttosto significativi.

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

- nel corso del 2010 sono stati stipulati 14 nuovi contratti di locazione al di fuori del campo dell'E.R.P. (negozi, uffici, posti auto, ecc.), oltre alla gestione di 142 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.). Buoni risultati sono stati ottenuti circa la riduzione di morosità e soprattutto la soluzione di alcuni contenziosi;
- si è effettuata anche nel 2010 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 completamente o parzialmente gli incarichi onerosi conferiti ad ACER dai Comuni di: Roncofreddo (attività tecnica per la vendita di 1 alloggio), Predappio (attività ex D.Lgs 42/04 propedeutica alle alienazioni), Meldola (attività di consulenza preliminare al Comune per elaborazione di piano - vendita), Savignano sul Rubicone (parziale attività tecnica per n. 19 alloggi), Rocca San Casciano (stime di massima e sondaggio per n. 22 alloggi), Santa Sofia (attività tecniche preliminari per elaborazione di nuovo piano - vendita), San Mauro Pascoli (stime definitive e bando d'asta per n. 11 alloggi), Castrocaro Terme (sondaggio per n. 18 alloggi);
  - per quanto riguarda le attività connesse all'estinzione del diritto di prelazione, si sono effettuate 28 pratiche complessive per estinzioni inerenti ad immobili ceduti ai sensi della L. 513/77 e della L. 560/93. Queste risorse si aggiungeranno per i rispettivi Comuni a quelle destinate ai piani di reinvestimento per la realizzazione di nuovi edifici di e.r.p. e per il recupero di quelli esistenti.

Nell'ambito dell'**attività di consulenza amministrativa e legale**, nel 2010 l'Azienda ha prestato il proprio servizio predisponendo e fornendo al Comune di Forlimpopoli lo schema del Bando e della domanda di assegnazione, aggiornato e personalizzato, e per il Comune di Portico di Romagna la fornitura degli analoghi testi documentali relativi alla assegnazione di alcuni alloggi a canone calmierato.

Nel 2010 l'Azienda ha altresì effettuato, su incarico dei Comuni di Galeata, Premilcuore, Portico di Romagna e Bagno di Romagna, l'istruttoria delle domande di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e ne ha curato la stesura delle graduatorie provvisori e/o definitive.

L'ACER nel 2010 ha continuato a svolgere le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi del Comprensorio di Cesena, istruendo complessivamente, in occasione delle 9 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 185 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 n. 75 domande, di cui 45 del forlivese (Forlì 26) e 30 del cesenate (Cesena 14).

Si è dato adempimento a quanto previsto dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, ovvero dal codice in materia di protezione di dati personali, tema rispetto al quale l'Azienda ha sempre prestato particolare attenzione, testimoniata dagli investimenti realizzati e dall'adozione di misure di sicurezza idonee alla considerevole mole di dati gestiti (alcuni dei quali rientrano nell'ambito dei dati sensibili e sono pertanto oggetto di particolare tutela). In particolare si ricorda, anche ai sensi dell'allegato "B", punto 26, dello stesso Decreto, che si è provveduto in data 29 marzo scorso per l'anno 2011 alla redazione del documento programmatico sulla sicurezza dei dati contenuti in archivi e banche dati dell'Azienda.

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

Dal 1/1/2010 è cessato dal servizio, per collocamento a riposo, un dipendente di livello Q2 sostituito con l'assunzione a tempo indeterminato di un dipendente di livello A3. Nel corso del



2010 si è dunque mantenuto stabile il numero globale di dipendenti a tempo indeterminato, facendo ricorso peraltro ad un'unica assunzione a tempo determinato per fronteggiare una insufficienza d'organico.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31.12.2010 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 31.12.2010											
Area gestionale	Direttore	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	Totali
Interventi edilizi				2	3	1	1	1		1	9
Manutenzione/Patrimonio					2		5	1	2		10
Amministrazione stabili		1	1	1	1	2	1	3	4	2	16
Generali	1							1	3		5
<b>Totali</b>	1	1	1	3	6	3	7	6	9	3	40

La spesa complessiva per il personale di competenza del 2010, comprensiva di accantonamento al T.F.R. ed altri costi, ammonta a 1 milione 982 mila Euro, articolata come esposto nella tabella che segue. L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2010, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2010, 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 2011. In base al principio della prudenza, gli importi previsti dai contratti di lavoro vigenti per il 2010, 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. 2009	PREV. 2010	CONS. 2010	
Salari e stipendi (di cui:)	1.445.435,30	1.528.000,00	1.469.756,25	74,1%
Retribuzioni	1.080.824,31	1.110.000,00	1.095.604,87	55,3%
Indennità (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	142.565,13	160.000,00	141.958,79	7,2%
Lavoro straordinario	27.220,21	23.000,00	24.862,42	1,3%
Indennità di trasferta	3.245,85	5.000,00	1.885,54	0,1%
Retribuzione di risultato	191.579,80	230.000,00	205.444,63	10,4%
Oneri sociali	384.694,71	410.000,00	385.861,24	19,5%
Trattamento di fine rapporto	115.952,53	130.000,00	125.356,05	6,3%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	1.300,00	2.500,00	1.210,00	0,1%
<b>Totale</b>	<b>1.947.382,54</b>	<b>2.070.500,00</b>	<b>1.982.183,54</b>	<b>100,0%</b>

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2010 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	535.721 27,03%	Interventi edilizi	535.721 31,53%
Generali	282.871 14,27%		
Manutenzione e Patrimonio	404.217 20,39%	Manutenzione e Patrimonio	404.217 23,79%
Amministrazione stabili	759.374 38,31%	Amministrazione stabili	759.374 44,69%
<b>TOTALE</b>	<b>1.982.184 100,00%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>1.699.312 100,00%</b>

In generale, dunque, si può constatare come la spesa per il personale sia sotto controllo; ciò è anche il frutto negli anni di un robusto processo di riduzione. Questo anche per merito del *know-how* rappresentato dalla professionalità delle risorse umane, oltre che dalle banche dati e dagli strumenti informatici aziendali.

### **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), è stata 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). La società, che promuove ed attua progetti e servizi nel settore delle verifiche termiche e del risparmio energetico, svolge, per la nostra Azienda, l'importante attività di certificazione energetica degli edifici;
- 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, promossa dal Comune di Forlì per fornire servizi abitativi a lavoratori stranieri o provenienti da altre aree del Paese.

Per quanto riguarda il "Consorzio Casanatura" (costituito nel 2002 con partecipazione ACER al 15%, con lo scopo di realizzare interventi edilizi mediante acquisto, costruzione e recupero di immobili, che peraltro non ha mai concretamente intrapreso alcuna attività progettuale o costruttiva), nel 2010 si è completata la liquidazione con la sua definitiva cancellazione dal Registro delle Imprese e, pertanto, dal 31/12/2010 non risulta più fra le società partecipate.

## ATTIVITA' GESTIONALE

Per il vecchio I.A.C.P., come per la nuova Azienda Casa, il vero “core business” è l’attività di gestione degli immobili, ed in particolar modo 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, in parte anziani o con 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 un dialogo costante e totale collaborazione sia con gli Enti Locali che con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini.

In questo ambito ACER ritiene senz’altro di poter continuare a svolgere con efficienza, efficacia ed economicità, per conto dei Comuni, la funzione di unico centro di competenze gestionali, nel rispetto del ruolo e della potestà delle Amministrazioni Comunali.

Nella seguente tabella viene rappresentata in modo sintetico la consistenza del complessivo patrimonio immobiliare che ACER ha amministrato durante l’esercizio 2010, comprese le principali tipologie di unità immobiliari ad uso non residenziale.

<b>Gestione complessiva al 31.12.2010</b>		
<b>Alloggi</b>		
<b>Titolarità della proprietà</b>	<b>Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2010</b>	<b>Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2009</b>
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.308	4.313
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	77	65
<b>Gestione per conto dei Comuni</b>	<b>4.385</b>	<b>4.378</b>
<i>ACER senza contributo</i>	47	47

	<b>Alloggi proprietà comunale</b>	<b>Alloggi/posti letto privati</b>
Agenzia per l’affitto	43	29

<b>Unità immobiliari non residenziali</b>			
Negozi propr. ACER	Box/Posti auto propr. ACER	Altre u.i. propr. ACER	Centri sociali
31	78	15	10
Negozi propr. Comuni	Box/Posti auto propr. Comuni	Altre u.i. propr. Comuni	
2	135	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 2010.

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.

### ***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.

Dal punto di vista giuridico, anche nel 2010 la quasi totalità dei rapporti per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (29 Comuni su 30) sono stati regolati tramite atti di natura concessoria, anziché tramite i preesistenti contratti di servizio. Al momento per il solo Comune di Cesena rimane attivo un rapporto di natura convenzionale.

*L'esercizio 2010 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 32 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, tenuto anche conto delle ridotte disponibilità finanziarie degli Enti Locali titolari. 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 2010 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2010 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	14.516,39	Bertinoro	3.645,85
Borghi	1.647,20	Castrocaro	6.243,18
Cesena	86.009,49	Civitella	3.493,20
Cesenatico	85.527,42	Dovadola	2.059,00
Gambettola	3.024,60	Forlì	55.712,19
Gatteo	20.367,09	Forlimpopoli	19.417,63
Longiano	3.354,75	Galeata	25.246,79
Mercato Saraceno	3.024,60	Meldola	5.282,40
Montiano	11.251,83	Modigliana	894,60
Roncofreddo	9.011,41	Portico-S.Benedetto	617,70
San Mauro Pascoli	3.162,55	Predappio	10.181,40
Sarsina	23.930,58	Premilcuore	6.526,71
Savignano	14.295,92	Rocca S.Casciano	-1.529,80
Sogliano	1.533,60	Santa Sofia	2.374,95
Verghereto	1.301,02	Tredozio	1.228,30
<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>281.958,45</b>	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>141.394,10</b>
<b>Totale generale 423.352,55</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;
- della quota del 6% del monte canoni preventivo finalizzata alla realizzazione di interventi di risparmio energetico, appositamente deliberata dalla Conferenza degli Enti.

L'osservazione della tabella e) fa rilevare peraltro un incremento della spesa manutentiva, alla base della diminuzione dei saldi comunali rispetto ai valori standard degli ultimi anni. Questo tema verrà approfondito ampiamente nella successiva parte dedicata all'attività manutentiva, cui si rinvia.

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 2010</b>		
<b>Titolarità della proprietà</b>	Consuntivo 2010	Consuntivo 2009
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	6.555.768	6.719.640
<i>Proprietà ACER in corso di trasferimento</i>	-	-
<b>Totale per conto Comuni</b>	<b>6.555.768</b>	<b>6.719.640</b>
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	80.665	72.983
<b>TOTALE U.I. AD USO ABITATIVO</b>	<b>6.636.433</b>	<b>6.792.623</b>

  

<i>Locali ad uso diverso</i>	280.256	282.355
------------------------------	---------	---------

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 2010 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 **criteri 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 degli assegnatari 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 in un difficile contesto di crisi economica ed occupazionale, sono passati dall'11,74% del 2008 al 12,53% del 2009, al 11,91% del 2010. Rilevanza ancora maggiore presenta l'insoluto per oneri accessori che ha raggiunto la percentuale media del 28,74%.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2010, 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 2011. 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 merito si evidenzia la forte variabilità della percentuale di insoluto fra i diversi Comuni ed anche fra i due Comprensori.

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.

Ormai da anni operano due specifiche figure (i mediatori sociali, uno per comprensorio), che svolgono un'opera di dissuasione alla costituzione della morosità e di assistenza nel recupero del pregresso, soprattutto con riferimento a situazioni di rilievo sociale o segnalate dalle Amministrazioni Comunali. A nostro giudizio, comunque, l'attività di mediazione deve essere orientata in modo da non arrestare il perseguimento giuridico delle morosità per un tempo troppo lungo e tale da portare ad accumuli sensibili di insoluto.

Rimane comunque molto intensa l'attività legata ai più tradizionali strumenti di verifica:

- vengono periodicamente rilevate ed esaminate tutte le posizioni di utenti che risultino avere debiti da canoni o da oneri accessori, inviando a seguito di tali verifiche solleciti individuali agli utenti inadempienti;
- 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. Tale procedura determina tempi non sempre brevi e ciò induce a proporre una azione comune per correggerne i limiti;
- l'attività di controllo ha portato nel 2010 all'affidamento di 17 incarichi legali per l'ottenimento del Decreto Ingiuntivo ex art. 32 R.D. n.1165/1938 e/o 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 Giudiziari territorialmente competenti, di 56 accessi presso le abitazioni dei debitori, con l'esecuzione di 3 sfratti per morosità (2 a Cesena, 1 a S.Sofia) ovvero l'ottenuta riconsegna dell'alloggio da parte di utenti soggetti a procedura esecutiva (n. 2 casi, entrambi su Forlì), oltre al recupero (nell'ambito della attività esecutiva dei provvedimenti di decadenza o rilascio svolta per conto dei Comuni) di 3 alloggi occupati senza titolo (2 a Forlì, 1 a Dovadola), nonché alla analoga ottenuta riconsegna dell'alloggio da parte di 3 occupanti senza titolo (2 a Cesena, 1 a Bertinoro);
- si è altresì proceduto ad intraprendere 7 nuove azioni legali mediante incarichi ad avvocati di fiducia, 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 non è prettamente sociale;
- b) le mediazioni sociali che vengono attuate anche attraverso la rateizzazione degli insoluti si dimostrano in parecchi casi non rispettate, e quindi se non attuate con la dovuta attenzione rischiano di facilitare l'accumulo di ulteriore morosità anziché ridurla;
- c) la non tempestività nel monitorare le 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 anch'esse una 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 notoriamente insolventi, a causa di 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.

### **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:

- alla effettuazione di 232 consegne alloggio (delle quali 2 di agevolata permanente, 9 alloggi a canone calmierato (Portico di Romagna e Tredozio), 19 "Agenzia affitti" (Forlì), 1 Comando regionale militare, 126 da graduatoria erp, 22 assegnazioni provvisorie, 13 cambi da graduatoria, 31 cambi straordinari, 4 scambi), nonché alla stipulazione di 25 contratti per la assegnazione definitiva pervenuta dai Comuni per alloggi precedentemente assegnati in via provvisoria e temporanea, con relative denunce all'autorità di Pubblica Sicurezza nei casi in cui era previsto dalla normativa, per un totale di 257 pratiche;
- 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 12, rinnovi 3.950 (oltre a 71 per l'"Agenzia affitti"), nuove registrazioni 215 (oltre a 21 "Agenzia affitti"), risoluzioni anticipate 215, per un totale complessivo di 4.484 operazioni;
- sono state espletate 239 pratiche per problematiche relative a subentri, ampliamenti del nucleo familiare, ospitalità, "badanti", regolarizzazione di componenti del nucleo;
- sono state altresì istruite 613 istanze di revisione e ricalcoli vari dei canoni di locazione;
- sono state opportunamente segnalate o sollecitate ai Comuni rispettivamente competenti sia le assegnazioni provvisorie in scadenza e scadute, nonché le posizioni di ospitalità temporanea scadute.



Anche nel corso del 2010 si è puntualmente svolta l'annuale rilevazione anagrafica dei redditi di tutti gli 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 2009.

Nell'ottica di migliorare l'organizzazione del lavoro e fornire, comunque, un miglior servizio, l'Azienda, dal 2009, acquisisce direttamente i dati contenuti nelle attestazioni e dichiarazioni Ise/Isee degli utenti tramite importazione telematica "on line" dal portale INPS, con notevole semplificazione delle procedure e riduzione dei tempi, sia per gli utenti che per il personale interno.

Con l'occasione si vuole riportare un sintetico resoconto anche sull'**attività di controllo delle condizioni degli utenti**. Nell'ambito delle verifiche, si è proceduto al controllo dei requisiti di permanenza (diritti reali) degli utenti e.r.p. secondo le disposizioni previste dalla L.R. 24/2001 e s.m. sulla base delle risultanze delle dichiarazioni ISE-ISEE (2009) effettuate dagli utenti.

Sono stati esaminati tutti gli utenti interessati (220 posizioni), delle quali 196 (29 per Cesena oltre a 48 del relativo Comprensorio, e 63 di Forlì oltre a 56 del Comprensorio) sono state archiviate perchè gli assegnatari sono risultati titolari di diritti reali di valore non superiore ai limiti consentiti dalle vigenti normative regionali, mentre i nuclei familiari di 24 assegnatari sono risultati titolari di diritti reali superiori ai limiti sopra richiamati, ed i rispettivi nominativi (dopo le ulteriori verifiche del caso) sono stati segnalati ai rispettivi Comuni di residenza per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

E' stata effettuata altresì (per conto dei Comuni di Forlì, Forlimpopoli e Cesenatico), secondo le relative norme e criteri vigenti, analoga verifica del c.d. requisito dell'impossidenza per i 54 alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente, verifica che ha dato esito negativo.

Inoltre nel corso del 2010 ed analogamente agli anni precedenti, si è proceduto **alla verifica dei requisiti di permanenza nell'alloggio** ogni qualvolta, in relazione alla rilevazione reddituale od ad apposite segnalazioni, sia stato ritenuto opportuno l'approfondimento delle condizioni per la titolarità sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica:

- 234 controlli sulle attestazioni ISE redditi 2008, di cui 224 presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) e 10 presso l'Agenzia delle Entrate, in entrambi i casi usufruendo dell'accesso in consultazione delle relative banche dati;
- 77 controlli sulla occupazione degli alloggi da parte degli utenti o sulla presenza di componenti non dichiarati, tramite la Polizia Municipale.

Oltre a curare questi aspetti preventivi, ACER ha provveduto **alla vigilanza sul rispetto di quanto previsto dal Regolamento o dai contratti di locazione**, allo scopo anche **di prevenire le conflittualità sociali connesse alla conduzione degli alloggi**:

- sono state effettuate n. 95 fra diffide, richiami bonari e segnalazioni scritte al Comune relative ad assegnatari che hanno violato le norme di comportamento stabilite dal Regolamento;
- si è provveduto altresì ad effettuare 65 segnalazioni alle Amministrazioni comunali per la decadenza (fra le quali 9 per supero redditi e 24 per titolarità diritti reali).

Inoltre, l'Azienda ha svolto attività di supporto ai Comuni, verificando per loro conto i requisiti per l'accesso all'erp sui patrimoni immobiliari relativamente ad alcuni richiedenti (15 per Forlì e 1 per Predappio) in posizione utile per l'assegnazione.

## **ATTIVITA' EDILIZIA**

### **Attività manutentiva**

Un delle principali aree di intervento dell'Azienda Casa nell'edilizia residenziale è la **manutenzione del patrimonio gestito**: ACER ha come sempre prestato, relativamente alla totalità del patrimonio gestito (di proprietà o comunale) un servizio di notevole ampiezza, relativo a **tutti gli aspetti della gestione tecnico-finanziaria del pronto intervento e della manutenzione programmata**. Già dal 2009, peraltro, in accordo con le Amministrazioni Comunali ed a seguito di gara europea ai sensi della normativa vigente, una significativa parte delle attività manutentive viene gestita attraverso un appalto misto di lavori e servizi di Global Service, di durata quadriennale. Il contratto prevede un canone annuo per tutto il pronto intervento e la manutenzione ordinaria e, in generale, per garantire il servizio di manutenzione del patrimonio gestito; inoltre sono state previste alcune categorie di interventi extra-canone, essenzialmente riconducibili alla risistemazione di alloggi di risulta e ad interventi di manutenzione straordinaria programmata. E' attivo inoltre un call-center con un servizio di reperibilità dei tecnici 24 ore su 24.

Questa gestione in Global Service ha creato un sistema complesso, con tutte le difficoltà del caso nel portare a regime tutti i rapporti e gli strumenti informatici con la società aggiudicataria e nell'implementare la sua conoscenza del patrimonio e dell'utenza. Ugualmente, il livello del servizio è rimasto molto elevato, sia in termini di qualità, sia in termini di volumi.

Anche i tempi degli interventi hanno, finalmente, raggiunto una buona capacità di risposta alle esigenze dell'utenza.

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2010, sebbene non tutti ancora oggetto di fatturazione, testimoniano che ACER ha mantenuto un adeguato livello manutentivo del patrimonio, destinando risorse superiori a quelle dell'esercizio 2009.

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

- risorse da canoni comunali maturati nel corso dell'anno, in misura decisamente accentuata, come meglio 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 2010 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" di cui alla deliberazione consiliare 209/2009, in quanto la Regione stessa ha dato atto che per la realizzazione degli interventi i Comuni possono avvalersi delle ACER territorialmente competenti;

- integrale utilizzo (Euro 166.680,41) della riserva di patrimonio netto destinata ad interventi manutentivi e di recupero su patrimonio comunale, costituita dalla Conferenza degli Enti a destinazione dell'utile d'esercizio 2004 con delibera 16 del 5/10/2005. Le risorse sono state ovviamente utilizzate secondo i criteri di utilizzo e la ripartizione fra i Comuni stabiliti dalla delibera stessa.

L'accresciuta capacità di investimento in manutenzione, grazie anche alla forte capacità di risposta del Global Service alle richieste dell'utenza, deve essere valutata senz'altro positivamente, in quanto permette un rapido reinvestimento delle risorse dell'anno evitando l'accumulo di avanzi di gestione e, quindi, l'utilizzazione di risorse inflazionate.

Questo è tanto più vero considerando che i risultati hanno dimostrato, anche alla luce dell'utilizzo effettivo del fondo di solidarietà manutentiva del 5%, che il sistema, nel medio periodo, è in grado di trarre dai canoni le risorse necessarie per la manutenzione ordinaria e per la sistemazione e la riassegnazione degli alloggi.

Tutto ciò, peraltro, a condizione che venga mantenuto un alto livello di attenzione nei confronti delle morosità che presentano un certo incremento.

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

#### **Programmazione:**

E' stato predisposto ed approvato dalla Conferenza degli Enti il 23 febbraio 2010 con Delibera N 2/2010 l'aggiornamento e integrazione delle proposte del programma straordinario per lo sviluppo del patrimonio abitativo nel territorio provinciale.

E' stato predisposto ed approvato dalla Conferenza degli Enti il 29 giugno 2010 con Delibera N. 6/2010 un ulteriore programma di interventi per la disabilità, di importo € 100.000,00", nell'ambito degli Indirizzi operativi per la predisposizione e l'adeguamento di alloggi ERP per persone portatrici di disabilità motoria.

Sono stati predisposti gli atti per l'approvazione del programma triennale 2011-2013 e dell'elenco annuale dei lavori 2011 di cui al D.M. 5374/21/65 del 21/06/2000. Il programma è stato approvato dalla Conferenza degli Enti il 9/12/2010.

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

<b>PROGETTI ESECUTIVI ULTIMATI</b>	<b>Importo di finanziamento</b>
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><u>PROGETTI in corso –LIVELLO: DEFINITIVO</u></b>	Importo di finanziamento
L. 560/93 fondi comunali e fondi ACER SAN MAURO PASCOLI PEEP Fiumicino 12 alloggi NC edilizia agevolata	1.700.000,00
(*) Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + mutuo ACER DOVADOLA-PEEP Mazzani NC 6 alloggi	1.050.000,00
(*) 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 2009 prog definitivo fatto ma manca conclusione fase autorizzativa	1.050.000,00
(*) L 560/93 – 2° programma BAGNO DI ROMAGNA-P.P.I.Pr. "I Bordoni" S. Piero NC 8 alloggi Nel 2009 prog. definitivo fatto ma manca conclusione fase autorizzativa	1.388.200,00
(**) Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + mutuo ACER GALEATA-PEEP S. Zeno NC 8 alloggi	1.350.000,00

(\*) NB: La progettazione di questi tre 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)

(\*\*) NB: Dopo lunga incertezza, il Comune ha definitivamente abbandonato il progetto

<b><u>PROGETTI in corso –LIVELLO: PRELIMINARE</u></b>	Importo di finanziamento
Fondi "20.000 alloggi"+fondi bilancio Comune FORLÌ - Via Alferello NC 12all NUOVA VERSIONE	2.260.000,00
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37 RONCOFREDDO, Via Paderno. 6 all. NC edilizia agevolata +10 all. NC in vendita	3.200.000,00
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + mutuo ACER CASTROCARO-V del Lavoro NC 8 alloggi	1.300.000,00

NB: La progettazione di Castrocaro è stata rifatta su di una nuova area, su richiesta comunale

La progettazione di Via Alferello è stata iniziata nuovamente, sulla stessa area e con la stessa consistenza, ma con budget più limitato e senza "linee guida"

La progettazione di Roncofreddo attende la conferma parte del Comune della validità della scelta

<b><u>DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO</u></b>	Importo di finanziamento
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + mutuo ACER S. SOFIA -Chiesa di sopra NC 12 all	1.649.000,00
S. SOFIA -Progettazione Piano particolareggiato e urbanizzazioni "Chiesa di sopra"	1.230.556,82
PRU2+fondi comunali FORLÌ-"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
Fondi "20.000 alloggi" + Comune CESENA - "Podere Venti" - Recupero casa colonica con ampliamento per ricavare 12 alloggi per lavoratori in mobilità	1.971.000,00
CESENATICO - Villamarina 10 alloggi a canone calmierato + adeguamento servizi edificio esistente	1.635.000,00
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + mutuo ACER PREDAPPIO-S.Savino- RE 2 alloggi	250.000,00
L. 560/93 e fondi comunali CESENA - S. Carlo 12 alloggi NC edilizia agevolata	2.040.000,00

<b>INTERVENTI ULTIMATI 2010</b>	<b>Importo di finanziamento</b>
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + mutuo ACER PORTICO-V 2 Giugno NC 6 all.	810.000,00
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + mutuo ACER TREDOZIO-V Manzoni NC 6 all.	810.000,00
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + mutuo ACER FORLI' - Carpinello 10 all R.E.	1.150.000,00
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + mutuo ACER FORLI' - Forniolo 8 all. R.E.	910.000,00
PRU2+fondi comunali FORLI'-"Ex Orsi Mangelli" 14/b - 20 all NC	2.663.200,00
Fondi "20.000 alloggi"+fondi bilancio Comune CESENA - P.E.E.P. Case Missiroli NC 16 alloggi	2.483.850,00

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

Il conto economico al 31.12.2010 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 26.500,00, a fronte di una previsione in pareggio. Le principali voci di ricavo sono così costituite:

<b><i>RICAVI</i></b>	<b>Euro</b>	<b>%</b>
Ricavi da immobili costruiti per la vendita	433.136	4,94%
Canoni di locazione u.i. ACER o gestite in concessione	5.645.379	64,41%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	681.766	7,78%
Attività costruttiva	623.965	7,12%
Altri ricavi e proventi	699.452	7,98%
Proventi finanziari	422.332	4,82%
Proventi straordinari	258.650	2,95%
<b><i>Totale ricavi</i></b>	<b><i>8.764.680</i></b>	<b><i>100%</i></b>

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

<i>COSTI</i>	Euro	%
Spese generali	688.126	7,87%
Spese della gestione immobiliare	3.993.508	45,70%
Spese dell'attività costruttiva	442.993	5,07%
Canoni di locazione passivi	151.931	1,74%
Costi per il personale	1.982.184	22,68%
Ammortamenti ed accantonamenti	497.370	5,69%
Oneri diversi di gestione	696.309	7,97%
Oneri finanziari	29.126	0,33%
Oneri straordinari ed imposte	256.632	2,94%
<b>Totale costi</b>	<b>8.738.180</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)	9.473.110
Produzione interna (A2+A3+A4)	(2.088.865)
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	7.384.245
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	5.276.558
VALORE AGGIUNTO (VA)	2.107.687
Costi del personale (B9)	1.982.182
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>125.505</b>
Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	497.370
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(371.865)</b>
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	3.143
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	422.332
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>53.610</b>
Risultato dell'area straordinaria (E20-E21)	179.634
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>233.244</b>
Oneri finanziari (C17)	29.127
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>204.117</b>
Imposte sul reddito (E22)	177.617
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>26.500</b>

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	1.208.083
Quoziente di struttura	<u>Patrimonio netto</u> attivo immobilizzato	114,2%
Quoziente di indebitamento	<u>Totale passività</u> Patrimonio netto	1,880

In merito alla presentazione di indicatori non finanziari ed alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta, si è fornita ampia illustrazione nelle precedenti parti della presente relazione.

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.

Si rileva anche in questo bilancio, come negli anni precedenti, che questo risultato economico del 2010 scaturisce comunque 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. Indicazioni tecniche più specifiche sono riportate in nota integrativa.

Per quanto si riferisce alla politica di investimenti finanziari, il valore non fa segnare sensibili variazioni rispetto al 2009. 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, pur in un contesto di calo dei rendimenti dei prodotti finanziari nell'attuale periodo di crisi. 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.

Relativamente alle citate obbligazioni Lehman Brothers, si sottolinea come le aspettative attuali di soddisfacimento dei crediti degli obbligazionisti si mantengano nell'ordine del 30-40%, e quindi non si sia prevista un'ulteriore svalutazione rispetto ai 300 mila Euro già iscritti in precedenza. Inoltre, prosegue l'azione di recupero giudiziale contro l'Istituto di Credito collocatore del titolo, avviata da tempo dall'Azienda per carenza di informativa post-contrattuale;

➤ peraltro, sono stati rilevati 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.

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 tanto per i tempi amministrativi degli uffici comunali quanto, soprattutto, per le 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 per circa 4 milioni e 500mila euro, non dovesse essere rapidamente superata, dovrà riconsiderarsi attentamente il programma degli interventi di edilizia convenzionata supportati dal Fondo di Rotazione aziendale.

Come noto, sulla consistente disponibilità finanziaria di ACER, il precedente Consiglio di Amministrazione ha lanciato già dalla fine del 2007, relativamente alla parte non vincolata per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione, un programma di investimenti con l'utilizzo di tali risorse proprie attraverso l'attivazione di un Fondo di Rotazione, in grado di supportare un concreto programma di realizzazioni di edilizia convenzionata. Questo programma però era tale da poter essere avviato solo presupponendo di non dovere impegnare risorse ACER anche nell'anticipazione delle altre fonti di finanziamento, che dovevano pervenire dai Comuni.

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 35,55;
- la copertura di tale costo, oggettivamente determinato, è stata ripartita fra i diversi Comuni in proporzione al parametro oggettivo rappresentato dagli immobili 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 35,55 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 3,55 Euro alloggio/mese. Correlativamente, si propone di riconoscere un contributo per le finalità dell'e.r.p. di complessivi Euro 150.665,55, 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 molto soddisfacente,** ed è stato conseguito sicuramente 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 della Dirigenza e del personale tutto dell'Azienda Casa.

In conclusione, si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010, che presenta l'utile sopra evidenziato di 26.499,95 Euro. In base all'art. 21 del vigente Statuto ed in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare il 5% dell'utile netto, pari ad Euro 1.325,00, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, ed il restante 95%, pari ad Euro 25.174,95, ad un fondo investimenti futuri per interventi di incremento, rinnovamento e miglioramento del patrimonio ACER.

**Forlì, 29.04.2011**

*Il Presidente*  
*Dr. Alessandro Alessandrini*

Allegato a) alla Relazione sulla gestione

**ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA GESTITI  
PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE**

**SITUAZIONE AL 31/12/2010**

<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 31/12/2010</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	856		856	12	868
Cesenatico	174	29	203		203
Gambettola	71		71		71
Gatteo	33		33	13	46
Longiano	78		78		78
Mercato Saraceno	71		71		71
Montiano	45		45		45
Roncofreddo	35		35		35
San Mauro Pascoli	54		54		54
Sarsina	43		43		43
Savignano sul Rubicone	115		115		115
Sogliano al Rubicone	36		36		36
Verghereto	2		2		2
<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>1.729</b>	<b>29</b>	<b>1.758</b>	<b>25</b>	<b>1.783</b>
Bertinoro	85		85		85
Castrocaro	78		78		78
Civitella	82		82		82
Dovadola	48		48		48
Forlì	1.547	20	1.567	16	1.583
Forlimpopoli	83	16	99		99
Galeata	72		72	6	78
Meldola	124		124		124
Modigliana	21		21		21
Portico - San Benedetto	13	6	19		19
Predappio	239		239		239
Premilcuore	41		41		41
Rocca S.Casciano	59		59		59
Santa Sofia	54		54		54
Trezzano	26	6	32		32
<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>2.572</b>	<b>48</b>	<b>2.620</b>	<b>22</b>	<b>2.642</b>
<b>Totali</b>	<b>4.301</b>	<b>77</b>	<b>4.378</b>	<b>47</b>	<b>4.425</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	29	72

(\*) 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

**CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2010  
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 31/12/2010</b>	Proprietà ACER	<b>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</b>
Bagno di Romagna	138.929		138.929		138.929
Borghi	53.672		53.672		53.672
Cesena	1.359.075		1.359.075	10.494	1.369.569
Cesenatico	254.807	102.318	357.125		357.125
Gambettola	94.376		94.376		94.376
Gatteo	66.511		66.511	17.523	84.035
Longiano	127.042		127.042		127.042
Mercato Saraceno	103.893		103.893		103.893
Montiano	61.186		61.186		61.186
Roncofreddo	46.334		46.334		46.334
San Mauro Pascoli	92.439		92.439		92.439
Sarsina	69.246		69.246		69.246
Savignano sul Rubicone	181.375		181.375		181.375
Sogliano al Rubicone	44.505		44.505		44.505
Verghereto	3.690		3.690		3.690
			<b>2.799.399</b>	<b>28.018</b>	<b>2.827.416</b>
Bertinoro	126.196		126.196		126.196
Castrocaro	128.690		128.690		128.690
Civitella	118.577		118.577		118.577
Dovadola	69.291		69.291		69.291
Forlì	2.253.373	36.065	2.289.438	42.890	2.332.328
Forlimpopoli	119.254	32.114	151.368		151.368
Galeata	94.451		94.451	9.757	104.208
Meldola	154.474		154.474		154.474
Modigliana	20.413		20.413		20.413
Portico - San Benedetto	12.895		12.895		12.895
Predappio	343.845		343.845		343.845
Premilcuore	50.995		50.995		50.995
Rocca S.Casciano	83.284		83.284		83.284
Santa Sofia	77.787		77.787		77.787
Tredozio	34.666		34.666		34.666
			<b>3.756.369</b>	<b>52.647</b>	<b>3.809.016</b>
<b>Totali</b>	<b>6.385.270</b>	<b>170.498</b>	<b>6.555.768</b>	<b>80.665</b>	<b>6.636.433</b>

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Allegato c) alla relazione sulla gestione

	<b>FATTURATO 2010</b>	<b>INSOLUTO AL 31/12 SU FATTURATO 2010</b>	<b>Morosità corrente % al 31/12/2010 (*)</b>	<b>INCASSATO 1/1/2011 -18/04/2011 SU FATTURATO 2010</b>	<b>Morosità corrente % aggiornata al 18/4/2011 (**)</b>	<b>INSOLUTO TOTALE AL 31/12/2010 SU FATTURATO DA SEMPRE (****)</b>	<i>di cui su fatturato 2010</i>	<i>di cui su fatturato anni precedenti</i>
<b>Canoni</b>								
Alloggi proprietà ACER	80.664,65	4.281,32	5,31%	1.804,87	3,07%	4.373,32		
Corrispettivo d'uso alloggi (**)	58.321,20	63.639,81	109,12%	1.805,64	106,02%	289.371,72		
Alloggi Comuni vari e.r.p.	6.385.269,93	668.582,65	10,47%	171.178,16	7,79%	1.664.273,90		
sub-totale alloggi erp	6.524.255,78	736.503,78	11,29%	174.788,67	8,61%	1.958.018,94		
Alloggi Comuni vari edilizia agevolata	170.497,97	30.688,88	18,00%	8.449,07	13,04%	107.987,05		
Agenzia Affitto Comune Forli	73.236,35	35.492,77	48,46%	2.070,51	45,64%	65.464,23		
Locali ACER ad uso diverso	280.060,27	35.490,62	12,67%	7.620,00	9,95%	87.516,57		
Locali Comuni ad uso diverso	16.246,17	3.218,78	19,81%	1.646,78	9,68%	5.888,09		
sub-totale	7.064.296,54	841.394,83	11,91%	19.786,36	11,63%	2.224.874,88	37,82%	62,18%
<b>Quote Amm.to all.risc.</b>								
All.Coop.ve ex Gescal	0,00	0,00				0,00		
All.ceduti L.560/93 ACER	12.455,25	0,00				0,00		
All.ACER L.513	0,00	0,00				794,64		
sub totale	12.455,25	0,00				794,64		
<b>Oneri accessori</b>	1.267.326,96	412.050,62	32,51%	50.977,37	28,49%	1.260.387,35	32,69%	67,31%
Eccedenze						-26.430,08		
<b>TOTALI</b>	<b>8.344.078,75</b>	<b>1.253.445,45</b>	<b>15,02%</b>	<b>245.552,40</b>	<b>12,08%</b>	<b>3.459.626,79</b>	<b>36,23%</b>	<b>63,77%</b>

(\*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2010 e non incassati al 31/12/2010

(\*\*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2010 e non incassati al 18/4/2011

(\*\*\*) Si tratta del corrispettivo applicato agli utenti con hanno titolo per l'occupazione dell'alloggio. L'importo del fatturato 2010 risulta inferiore rispetto all'incassato di competenza a causa dell'emissione nell'anno di note di credito, relative a corrispettivi di anni precedenti, per oltre 46 mila Euro, su indicazioni dei Comuni di competenza.

(\*\*\*\*) La colonna riporta il valore assoluto complessivo dei crediti verso utenti fatturati ma non incassati al 31/12/2010, indipendentemente dall'anno di fatturazione.

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Allegato d) alla Relazione sulla gestione

INSOLUTO CORRENTE ANNO 2010 PER COMUNE

Compr.	Comune	Emesso 2010 Canoni	Incassato 2010 Canoni (su emesso 2010)	% insoluto corrente da canoni	Emesso 2010 Oneri accessori	Incassato 2010 Oneri accessori (su emesso 2010)	% insoluto corrente da oneri accessori	Emesso 2010 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2010 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2010)	% insoluto corrente globale
C	Bagno di Romagna	138.928,71	120.737,95	13,09%	8.094,49	6.307,39	22,08%	147.023,20	127.045,34	13,59%
C	Borghi	53.672,06	48.161,79	10,27%	4.363,53	3.357,37	23,06%	58.035,59	51.519,16	11,23%
C	Cesena	1.391.806,05	1.251.401,27	10,09%	233.246,32	155.893,50	33,16%	1.625.052,37	1.407.294,77	13,40%
C	Cesenatico	358.402,87	317.264,71	11,48%	50.038,94	33.740,50	32,57%	408.441,81	351.005,21	14,06%
C	Gambettola	94.376,15	88.612,22	6,11%	20.303,10	17.605,58	13,29%	114.679,25	106.217,80	7,38%
C	Gatteo	84.034,52	79.066,83	5,91%	9.122,80	3.858,85	57,70%	93.157,32	82.925,68	10,98%
C	Longiano	131.864,36	125.076,80	5,15%	7.187,02	6.724,27	6,44%	139.051,38	131.801,07	5,21%
C	Mercato Saraceno	103.893,45	98.907,35	4,80%	12.957,86	9.394,50	27,50%	116.851,31	108.301,85	7,32%
C	Montiano	61.186,26	55.196,90	9,79%	15.863,69	13.790,53	13,07%	77.049,95	68.987,43	10,46%
C	Roncofreddo	46.333,89	39.986,82	13,70%	9.706,30	3.082,81	68,24%	56.040,19	43.069,63	23,15%
C	San Mauro Pascoli	92.438,54	88.815,03	3,92%	4.585,65	4.247,57	7,37%	97.024,19	93.062,60	4,08%
C	Sarsina	69.245,77	64.207,76	7,28%	3.684,63	3.410,58	7,44%	72.930,40	67.618,34	7,28%
C	Savignano	181.375,42	165.496,34	8,75%	29.355,87	18.468,34	37,09%	210.731,29	183.964,68	12,70%
C	Sogliano	49.298,42	46.670,44	5,33%	4.649,91	3.296,81	29,10%	53.948,33	49.967,25	7,38%
C	Verghereto	3.690,24	2.667,52	27,71%	313,71	82,01	73,86%	4.003,95	2.749,53	31,33%
	<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>2.860.546,71</b>	<b>2.592.269,73</b>	<b>9,38%</b>	<b>413.473,82</b>	<b>283.260,61</b>	<b>31,49%</b>	<b>3.274.020,53</b>	<b>2.875.530,34</b>	<b>12,17%</b>
F	Bertinoro	134.191,46	115.049,87	14,26%	37.976,89	32.691,00	13,92%	172.168,35	147.740,87	14,19%
F	Castrocaro	128.789,32	115.278,25	10,49%	7.743,68	6.705,94	13,40%	136.533,00	121.984,19	10,66%
F	Civitella	118.576,69	111.871,07	5,66%	18.055,04	15.313,65	15,18%	136.631,73	127.184,72	6,91%
F	Dovadola	69.290,85	62.162,66	10,29%	6.813,66	4.706,14	30,93%	76.104,51	66.868,80	12,14%
F	Forlì	2.350.637,01	1.994.140,40	15,17%	542.500,84	343.752,78	36,64%	2.893.137,85	2.337.893,18	19,19%
F	Forlimpopoli	151.368,25	136.790,30	9,63%	13.455,08	9.534,79	29,14%	164.823,33	146.325,09	11,22%
F	Galeata	112.099,17	101.404,30	9,54%	8.150,19	5.745,30	29,51%	120.249,36	107.149,60	10,89%
F	Meldola	145.369,89	118.613,51	18,41%	13.983,23	10.120,78	27,62%	159.353,12	128.734,29	19,21%
F	Modigliana	20.412,89	18.556,61	9,09%	2.753,78	2.201,04	20,07%	23.166,67	20.757,65	10,40%
F	Portico-S.Benedetto	12.894,60	12.754,91	1,08%	403,07	400,66	0,60%	13.297,67	13.155,57	1,07%
F	Predappio	343.845,38	312.848,24	9,01%	32.471,46	23.696,77	27,02%	376.316,84	336.545,01	10,57%
F	Premilcuore	50.995,04	46.540,41	8,74%	3.555,16	2.651,70	25,41%	54.550,20	49.192,11	9,82%
F	Rocca S.Casciano	83.283,67	80.705,89	3,10%	6.694,25	5.675,49	15,22%	89.977,92	86.381,38	4,00%
F	Santa Sofia	77.787,19	74.503,08	4,22%	11.961,37	4.967,14	58,47%	89.748,56	79.470,22	11,45%
F	Tredozio	34.665,63	34.071,86	1,71%	838,02	828,29	1,16%	35.503,65	34.900,15	1,70%
	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>3.834.207,04</b>	<b>3.335.291,36</b>	<b>13,01%</b>	<b>707.355,72</b>	<b>468.991,47</b>	<b>33,70%</b>	<b>4.541.562,76</b>	<b>3.804.282,83</b>	<b>16,23%</b>
	<b>Totali generali</b>	<b>6.694.753,75</b>	<b>5.927.561,09</b>	<b>11,46%</b>	<b>1.120.829,54</b>	<b>752.252,08</b>	<b>32,88%</b>	<b>7.815.583,29</b>	<b>6.679.813,17</b>	<b>14,53%</b>

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Allegato e) alla relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2010	INCASSI 2010 (canoni e recuperi spese)	Trattenuta per copertura oneri di gestione	Altre trattenute (quote condomini, assicurazioni, imposta registro, mediatori sociali, quote mutui, fondo canoni)	TOTALE TRATTENUTE AMMINISTRATIVE	TOTALE MANUTENZIONE A CARICO COMUNE (escluso utilizzo del fondo solidarietà)	Manutenzione a carico fondo solidarietà intercomunale 5%	Riduzione corrispettivo mensile alloggi in convenzione	Contributo per finalità e.r.p. alloggi in concessione	RISORSE DISPONIBILI PER L'E.R.P.
			A	B	C	D=B+C	E	F	G	H	A-D-E+F+G+H
C	Bagno di Romagna	77	130.807,30	32.848,20	6.497,04	39.345,24	80.225,87	0,00		3.280,20	14.516,39
C	Borghi	39	52.810,66	16.495,20	3.234,30	19.729,50	51.315,87	18.234,71		1.647,20	1.647,20
C	Cesena	856	1.423.023,07	444.346,56	173.798,19	618.144,75	763.240,99	0,00	44.372,16		86.009,49
C	Cesenatico	203	351.637,36	86.884,20	48.926,38	135.810,58	138.975,56	0,00		8.676,20	85.527,42
C	Gambettola	71	94.478,71	30.288,60	4.290,48	34.579,08	63.511,23	3.611,60		3.024,60	3.024,60
C	Gatteo	33	66.334,77	20.050,20	5.765,08	25.815,28	22.154,60	0,00		2.002,20	20.367,09
C	Longiano	79	134.268,30	33.594,75	2.879,04	36.473,79	115.922,17	18.127,66		3.354,75	3.354,75
C	Mercato Saraceno	71	113.434,37	30.288,60	12.937,31	43.225,91	83.614,75	13.406,29		3.024,60	3.024,60
C	Montiano	46	60.358,17	19.197,00	3.614,40	22.811,40	28.211,94	0,00		1.917,00	11.251,83
C	Roncofreddo	35	45.066,92	14.931,00	4.746,94	19.677,94	17.868,57	0,00		1.491,00	9.011,41
C	San Mauro Pascoli	54	94.274,36	23.036,40	6.325,59	29.361,99	64.050,22	0,00		2.300,40	3.162,55
C	Sarsina	43	69.700,21	18.343,80	4.213,64	22.557,44	25.043,99	0,00		1.831,80	23.930,58
C	Savignano	115	185.090,31	49.059,00	17.885,23	66.944,23	108.749,16	0,00		4.899,00	14.295,92
C	Sogliano	36	52.697,05	15.357,60	5.933,65	21.291,25	47.815,19	16.409,39		1.533,60	1.533,60
C	Verghereto	2	2.667,52	853,20	128,52	981,72	469,98	0,00		85,20	1.301,02
	<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>1760</b>	<b>2.876.649,08</b>	<b>835.574,31</b>	<b>301.175,79</b>	<b>1.136.750,10</b>	<b>1.611.170,09</b>	<b>69.789,65</b>	<b>44.372,16</b>	<b>39.067,75</b>	<b>281.958,45</b>
F	Bertinoro	85	126.070,40	36.509,85	3.178,79	39.688,64	93.506,44	7.124,68		3.645,85	3.645,85
F	Castrocaro	78	122.239,00	33.274,80	6.246,43	39.521,23	79.797,39	0,00		3.322,80	6.243,18
F	Civitella	82	124.774,51	34.981,20	9.280,18	44.261,38	86.418,30	5.905,17		3.493,20	3.493,20
F	Dovadola	52	65.304,51	20.619,00	2.480,35	23.099,35	51.277,21	9.072,05		2.059,00	2.059,00
F	Forlì	1567	2.216.659,12	674.739,00	276.273,12	951.012,12	1.426.202,62	148.888,81		67.379,00	55.712,19
F	Forlimpopoli	83	121.211,11	35.407,80	14.630,13	50.037,93	55.291,35	0,00		3.535,80	19.417,63
F	Galeata	72	98.235,00	33.274,80	3.545,73	36.820,53	39.490,48	0,00		3.322,80	25.246,79
F	Meldola	124	154.761,96	52.898,40	9.253,83	62.152,23	125.834,44	33.224,71		5.282,40	5.282,40
F	Modigliana	21	19.120,55	8.958,60	3.399,83	12.358,43	8.364,07	1.601,95		894,60	894,60
F	Portico-S.Benedetto	19	12.857,15	6.185,70	8.141,20	14.326,90	10.896,34	10.896,34		617,70	617,70
F	Predappio	239	332.324,09	101.957,40	16.276,57	118.233,97	257.675,21	43.585,09		10.181,40	10.181,40
F	Premilcuore	41	51.651,11	17.490,60	1.503,19	18.993,79	27.877,21	0,00		1.746,60	6.526,71
F	Rocca S.Casciano	59	83.939,53	25.169,40	6.697,19	31.866,59	67.617,89	11.501,75		2.513,40	-1.529,80
F	Santa Sofia	54	78.586,10	23.782,95	8.439,97	32.222,92	56.537,63	10.174,45		2.374,95	2.374,95
F	Tredozio	33	36.502,79	12.300,30	11.559,61	23.859,91	18.350,44	5.707,56		1.228,30	1.228,30
	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>2609</b>	<b>3.644.236,93</b>	<b>1.117.549,80</b>	<b>380.906,12</b>	<b>1.498.455,92</b>	<b>2.405.137,02</b>	<b>287.682,56</b>	<b>0,00</b>	<b>111.597,80</b>	<b>141.394,10</b>
	<b>Totali generali</b>	<b>4.369</b>	<b>6.520.886,01</b>	<b>1.953.124,11</b>	<b>682.081,91</b>	<b>2.635.206,02</b>	<b>4.016.307,11</b>	<b>357.472,21</b>	<b>44.372,16</b>	<b>150.665,55</b>	<b>423.352,55</b>

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2010	Mensilità effettive di gestione 2010	% 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	1,75%	21.239,17	3.719,82	9.991,53	1.089,19	3.191,71	32.848,00
C	Borghi	39	464	0,88%	10.665,56	1.867,96	5.017,39	546,95	1.602,76	16.495,10
C	Cesena	856	10.416	19,71%	239.423,38	41.932,57	112.631,77	12.278,09	35.979,27	370.286,53
C	Cesenatico	203	2.444	4,62%	56.178,07	9.839,02	26.427,81	2.880,92	8.442,14	86.883,67
C	Gambettola	71	852	1,61%	19.584,17	3.429,97	9.212,97	1.004,31	2.943,01	30.288,41
C	Gatteo	33	564	1,07%	12.964,17	2.270,54	6.098,72	664,83	1.948,19	20.050,08
C	Longiano	79	945	1,79%	21.721,88	3.804,37	10.218,61	1.113,94	3.264,25	33.594,54
C	Mercato Saraceno	71	852	1,61%	19.584,17	3.429,97	9.212,97	1.004,31	2.943,01	30.288,41
C	Montiano	46	540	1,02%	12.412,50	2.173,92	5.839,20	636,54	1.865,28	19.196,88
C	Roncofreddo	35	420	0,79%	9.654,17	1.690,83	4.541,60	495,08	1.450,78	14.930,91
C	San Mauro Pascoli	54	648	1,23%	14.895,00	2.608,71	7.007,05	763,84	2.238,34	23.036,26
C	Sarsina	43	516	0,98%	11.860,84	2.077,30	5.579,68	608,25	1.782,38	18.343,69
C	Savignano	115	1.380	2,61%	31.720,84	5.555,58	14.922,41	1.626,71	4.766,84	49.058,70
C	Sogliano	36	432	0,82%	9.930,00	1.739,14	4.671,36	509,23	1.492,23	15.357,51
C	Verghereto	2	24	0,05%	551,67	96,62	259,52	28,29	82,90	853,19
<b>Comprensorio cesenate</b>		<b>1.760</b>	<b>21.421</b>	<b>40,53%</b>	<b>492.385,59</b>	<b>86.236,32</b>	<b>231.632,59</b>	<b>25.250,48</b>	<b>73.993,09</b>	<b>761.511,89</b>
F	Bertinoro	85	1.027	1,94%	23.606,74	4.134,48	11.105,30	1.210,60	3.547,50	36.509,63
F	Castrocaro	78	936	1,77%	21.515,00	3.768,13	10.121,29	1.103,33	3.233,16	33.274,60
F	Civitella	82	984	1,86%	22.618,34	3.961,37	10.640,33	1.159,91	3.398,96	34.980,99
F	Dovadola	52	580	1,10%	13.331,95	2.334,95	6.271,74	683,69	2.003,45	20.618,87
F	Forlì	1.567	18.980	35,91%	436.276,48	76.409,38	205.237,22	22.373,10	65.561,31	674.734,87
F	Forlimpopoli	83	996	1,88%	22.894,17	4.009,68	10.770,09	1.174,06	3.440,41	35.407,58
F	Galeata	72	936	1,77%	21.515,00	3.768,13	10.121,29	1.103,33	3.233,16	33.274,60
F	Meldola	124	1.488	2,82%	34.203,34	5.990,37	16.090,25	1.754,01	5.139,90	52.898,08
F	Modigliana	21	252	0,48%	5.792,50	1.014,50	2.724,96	297,05	870,47	8.958,55
F	Portico-S.Benedetto	19	174	0,33%	3.999,58	700,49	1.881,52	205,11	601,04	6.185,66
F	Predappio	239	2.868	5,43%	65.924,18	11.545,95	31.012,66	3.380,72	9.906,74	101.956,78
F	Premilcuore	41	492	0,93%	11.309,17	1.980,69	5.320,16	579,96	1.699,48	17.490,49
F	Rocca S.Casciano	59	708	1,34%	16.274,17	2.850,26	7.655,85	834,57	2.445,60	25.169,25
F	Santa Sofia	54	669	1,27%	15.377,71	2.693,25	7.234,13	788,60	2.310,88	23.782,80
F	Tredozio	33	346	0,65%	7.953,20	1.392,92	3.741,42	407,86	1.195,16	12.300,22
<b>Comprensorio forlivese</b>		<b>2.609</b>	<b>31.436</b>	<b>59,47%</b>	<b>722.591,54</b>	<b>126.554,55</b>	<b>339.928,21</b>	<b>37.055,88</b>	<b>108.587,22</b>	<b>1.117.542,96</b>
<b>Totali generali</b>		<b>4.369</b>	<b>52.857</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.214.977,12</b>	<b>212.790,87</b>	<b>571.560,80</b>	<b>62.306,36</b>	<b>182.580,30</b>	<b>1.879.054,85</b>

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2010: 35,55

<b>Totale Comuni in concessione</b>	<b>3.513</b>	<b>42.441,00</b>	<b>0,80</b>	<b>975.553,74</b>	<b>170.858,30</b>	<b>458.929,03</b>	<b>50.028,27</b>	<b>146.601,03</b>	<b>1.508.768,31</b>
<b>Totale Comuni in convenzione (Cesena)</b>	<b>856</b>	<b>10.416,00</b>	<b>0,20</b>	<b>239.423,38</b>	<b>41.932,57</b>	<b>112.631,77</b>	<b>12.278,09</b>	<b>35.979,27</b>	<b>370.286,53</b>

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

**BILANCIO D'ESERCIZIO 2010**

STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2010	31/12/2009
<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	25.731	13.494
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		7.952
7) altre		
Totale B.I	25.731	21.446
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	500	500
2) fabbricati	1.264.372	1.347.293
3) impianti e macchinari	182.876	205.461
4) attrezzature industriali e commerciali	923	1.445
5) mobili e arredi	12.339	16.295
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	29.245	40.802
7) automezzi	15.066	26.520
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale B.II	1.505.321	1.638.316
III) Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:	19.750	20.671
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	19.750	20.671
2) crediti:	51.843	63.252
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso altri	51.843	63.252
3) altri titoli	6.912.452	8.695.065
Totale B.III	6.984.045	8.778.988
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>8.515.097</b>	<b>10.438.750</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	121.130	2.209.995
4) prodotti finiti destinati alla vendita		
5) acconti		
Totale C.I	121.130	2.209.995



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

II) Crediti:		
1) verso utenti e clienti	5.461.246	5.301.854
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
4-bis) crediti tributari	2.804	49.864
4-ter) imposte anticipate		
5) per Gestione Speciale	34.501	34.501
6) verso altri	4.440.456	625.425
Totale C.II	9.939.007	6.011.644
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	2.685.797	3.369.354
1-b) fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia	6.703.301	7.972.913
2) assegni		
3) denaro e valori in cassa	3.000	3.000
Totale C.IV	9.392.098	11.345.267
V) Immobilizzazioni destinate alla vendita	25.400	0
Totale C.V	25.400	0
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>19.477.635</b>	<b>19.566.906</b>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>	<b>6.062</b>	<b>61.579</b>
<b>TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)</b>	<b>27.998.794</b>	<b>30.067.235</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<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	113.013	110.953
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII) Altre riserve	1.623.154	1.750.706
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880	1.061.880
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	26.500	41.189
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>9.723.180</b>	<b>9.863.361</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri:</b>		
1) fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	2.150	11.713
2) fondi per imposte, anche differite		
3) altri fondi	651.687	647.872
<b>Totale fondi per rischi ed oneri (B)</b>	<b>653.837</b>	<b>659.585</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.283.223</b>	<b>1.250.615</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	0	1.018
5) mutui e debiti verso altri finanziatori	36.397	55.317
6) acconti	27.579	1.963.284
7) debiti verso fornitori	2.300.074	2.167.747
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	2.342.270	2.916.541
13) debiti tributari	166.527	48.301
14) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	143.206	106.798
15) altri debiti	11.300.597	11.014.683
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>16.316.650</b>	<b>18.273.689</b>
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>	<b>21.904</b>	<b>19.985</b>
<b>TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)</b>	<b>27.998.794</b>	<b>30.067.235</b>

CONTI D'ORDINE	31/12/2010	31/12/2009
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**BILANCIO D'ESERCIZIO 2010**

CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.

	2010	2009
	Euro	Euro
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	9.473.110	9.099.319
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione;	(2.088.865)	(867.500)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	0	0
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	699.452	521.302
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	689.700	521.302
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	9.752	0
Totale valore della produzione.	8.083.697	8.753.121
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	5.124.627	5.163.155
8) per godimento di beni di terzi;	151.931	153.033
9) per il personale:	1.982.182	1.947.382
<i>a) salari e stipendi;</i>	1.469.756	1.445.435
<i>b) oneri sociali;</i>	385.860	384.694
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	125.356	115.953
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	0	0
<i>e) altri costi;</i>	1.210	1.300
10) ammortamenti e svalutazioni:	448.296	322.426
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	25.614	28.181
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	122.682	144.245
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	300.000	150.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	49.074	63.357
14) oneri diversi di gestione.	696.309	1.456.801
Totale costi della produzione.	8.452.419	9.106.154
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(368.722)	(353.033)
<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:	422.332	441.273
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	1.730	2.087
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	271.911	226.109

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

<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	82.584
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	148.691	130.493
17) interessi e altri oneri finanziari:	29.127	33.886
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	29.081	33.817
<i>d) interessi su mutui</i>	46	69
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	393.205	407.387
<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	4.329
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	4.329
<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	(4.329)
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>		
20) proventi straordinari:	258.650	195.563
<i>a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni</i>	81.160	14.622
<i>b) sopravvenienze attive/insussistenze attive</i>	177.490	180.941
<i>c) altri proventi straordinari</i>	0	0
21) oneri straordinari:	79.016	89.510
<i>a) minusvalenze patrimoniali da alienazione</i>	0	0
<i>b) sopravvenienze passive/insussistenze passive</i>	77.514	84.983
<i>c) altri oneri straordinari</i>	1.502	4.527
Totale delle partite straordinarie (20-21).	179.634	106.053
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E);	204.117	156.078
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	177.617	114.889
<i>a) imposte correnti</i>	177.617	114.889
<i>b) imposte differite</i>	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>26.500</b>	<b>41.189</b>

## **NOTA INTEGRATIVA**

### **Premessa**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 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 2010 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 2010, 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 2009, 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 al bilancio d'esercizio 2009, 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. L'indisponibilità della documentazione originale relativa al 2009 non ha alterato l'attività di revisione contabile dell'esercizio 2010 da parte della società di revisione incaricata, mentre obbliga a tenere tuttora sospesa l'esecuzione dell'incarico di verifica sull'esercizio 2009 da parte di Fidital S.r.l. di Bologna.

## **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. 91 del 30.11.2010, 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 2010 e 2011.

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

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2010 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 2010, 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 2010, iscritte per un valore netto di Euro 25.731, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2009 pari a circa 4 mila Euro.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquota
Software di proprietà	33,33%

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2010 (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 31.12.2009			Variazioni 2010			Valore al 31.12.2010		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2009	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)	522	509	13	37		24	559	533	26
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti	8		8		8		0		0
Altre immobilizzazioni immateriali									
<b>Totale</b>	<b>530</b>	<b>509</b>	<b>21</b>	<b>37</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>559</b>	<b>533</b>	<b>26</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 2010.

VOCE	Valore al 31.12.2009			Variazioni 2010				Valore al 31.12.2010		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Ammto 2010	Altre variaz. f.do amm.to	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Terreni	1	0	1					1	0	1
Fabbricati	3.292	1.945	1.347	0	25	61	-3	3.267	2.003	1.264
Macchine ordinarie per ufficio	11	11	0					11	11	0
Attrezzature industr.e comm	98	83	15	0	0	5		98	88	10
Mobili e arredi	301	285	16	0	1	4	-1	300	288	12
Attrezzat.elettron.d'ufficio	409	368	41	10	12	22	-12	407	378	29
Mezzi di locomozione	62	35	27	0	0	12	0	62	47	15
Impianti fotovoltaici	200	9	191	0		18		200	27	173
Impianti di allarme	46	46	0			0		46	46	0
<b>Totale</b>	<b>4.420</b>	<b>2.782</b>	<b>1.638</b>	<b>10</b>	<b>38</b>	<b>122</b>	<b>-16</b>	<b>4.392</b>	<b>2.888</b>	<b>1.504</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 46 milioni 596 mila, risultando incrementate per Euro 7 milioni 382 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 inferiore a quello rilevato al 31 dicembre 2009 per 921 Euro.

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 sede di commento alla variazione rispetto all'esercizio precedente, si segnala che tale diminuzione è stata interamente determinata dalla definitiva cancellazione al Registro delle Imprese del consorzio Casanatura, con conseguente incasso del corrispondente importo di 921 Euro (rilevato come valore residuo al 31/12/2009 sulla base del piano di riparto, già redatto al momento della precedente chiusura).

Ulteriori considerazioni sugli aspetti gestionali e strategici del rapporto con le principali 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 stata 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. 2 contratti di capitalizzazione a premio unico per persona giuridica ed a prestazioni rivalutabili presso UNIPOL, per i seguenti importi, comprensivi degli interessi maturati che, in base alla disciplina del piano di capitalizzazione, vengono acquisiti a capitale:
  - 1) polizza n° 156/4887 del 19-10-2007, per un importo pari ad Euro 3.281.820 (di cui interessi da liquidare pari ad Euro 281.820);
  - 2) polizza n° 156/4888 del 19-10-2007, per un importo pari ad Euro 1.646.140 (di cui interessi da liquidare pari ad Euro 138.414);
- n. 1 fondo di investimento assicurativo presso AXA, polizza 92013 del 30-04-2006, per un importo pari ad Euro 1.781.843, comprensivo degli interessi da liquidare maturati dalla conclusione del contratto e portati, in base alla disciplina del contratto, a rivalutazione del capitale per Euro 280.343 complessivamente;

Nel corso del mese di dicembre 2010 sono invece stati alienati i titoli obbligazionari BEI EUR 3,125% 15.04.2014, emessi dalla Banca Europea degli Investimenti, acquistati il 23/02/2009 per un importo nominale di Euro 2.000.000. Tale vendita è avvenuta previa decisione del Consiglio di Amministrazione, che ha così modificato il proprio precedente orientamento di detenere i titoli fino alla naturale scadenza, a causa della necessità di una maggiore liquidità aziendale. Tale vendita ha determinato sia la sensibile diminuzione del valore delle immobilizzazioni rispetto al 31 dicembre 2009, sia una significativa plusvalenza che verrà meglio illustrata in sede di commento dei proventi straordinari.

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.

Le prospettive attuali di soddisfacimento dei crediti degli obbligazionisti possessori di titoli analoghi a quelli dell’Azienda continuano ad essere stimate nell’ordine del 30-40%, e si è quindi mantenuta la svalutazione di Euro 300mila già rilevata nel 2008 a diminuzione del valore del titolo, senza ulteriori rettifiche negative di valore di attività finanziarie sul conto economico, riservandosi ulteriori valutazioni aggiornate in sede di chiusura dei prossimi bilanci d’esercizio. Peraltro, l’Azienda ha in corso anche un tentativo di recupero giudiziale presso l’Istituto di Credito collocatore del titolo per carenza di informativa post-contrattuale.

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 51.843, 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 42.831. La natura degli importi fa sì che sia esigibile entro l’esercizio successivo un importo pari alla quota d’ammortamento 2011, pari ad Euro 9.820, mentre la restante parte è esigibile oltre l’esercizio successivo;
- depositi cauzionali presso fornitori per Euro 9.012, 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 31.12.2009	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2010
<i>Partecipazioni</i>	20.671	0	921	19.750
Imprese controllate	0	0		0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	20.671	0	921	19.750
<i>Crediti</i>	63.252		11.410	51.842
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	63.252		11.410	51.842
<i>Altri titoli</i>	8.695.065	0	1.782.613	6.912.452
<b>Totale</b>	<b>8.778.989</b>	<b>0</b>	<b>1.794.944</b>	<b>6.984.045</b>

### C) ATTIVO CIRCOLANTE

#### C.1) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari ad Euro 121.1230 (a fronte di un valore al 31 dicembre 2009 di 2.209.995), e sono relative alla maturazione dei ricavi connessi alle fasi degli interventi per la costruzione di beni destinati alla vendita.

In merito alle modalità di contabilizzazione seguite per questo genere di interventi destinati alla vendita, si precisa che si è continuato, come negli esercizi precedenti, ad effettuare la valutazione delle rimanenze dei lavori in corso su ordinazione con il criterio della percentuale di completamento in quanto (ricorrendone i presupposti di esistenza di contratti vincolanti, di attendibilità delle stime dei costi e dei ricavi e di assenza di situazioni di aleatorietà) lo si è ritenuto il più idoneo a riconoscere in ciascun esercizio una quota dei corrispettivi commisurata all'avanzamento dei lavori e quindi a soddisfare il criterio della competenza economica.

L'importo indicato è stato dunque determinato con il metodo del costo sostenuto, ovvero prendendo in considerazione tutti i costi relativi alla commessa, sia diretti che indiretti, portati a conto economico nell'anno, rapportandoli all'importo stimato dei lavori (desunto dagli atti di approvazione del Quadro Tecnico Economico di aggiudicazione dei lavori) ed applicando tale percentuale ai corrispettivi pattuiti per la vendita, anch'essi fissati dai medesimi atti preliminari di compra-vendita o dagli impegni di acquisto assunti dai rispettivi Comuni.

La sensibile variazione in diminuzione rispetto al 31/12/2009 è stata determinata dalla stipula durante l'anno 2010, con contestuale fatturazione del saldo del prezzo, dei contratti di vendita:

- per gli ultimi 3 dei 16 alloggi costruiti nel Comune di Sogliano, nell'ambito dell'intervento di costruzione di 16 alloggi destinati alla vendita a prezzi convenzionati a soggetti individuati dal Comune;
- per 5 dei 6 alloggi ultimati nell'ambito della costruzione e vendita di un immobile ad uso misto abitativo-terziario a Gambettola, Via Viole;

- per la vendita della porzione di fabbricato ad uso non abitativo (ambulatori) all'Azienda Unità Sanitaria Locale di Cesena, sempre nell'ambito dell'intervento di cui al punto precedente.

In particolare le presenti rimanenze sono relative all'unico appartamento di Gambettola non ancora venduto, e questo spiega la diminuzione molto sensibile rispetto al dato esposto al 31/12/2009.

Per unità immobiliari il cui atto di vendita è stato sottoscritto nell'anno, si è proceduto, secondo quanto previsto dai principi contabili:

- a rilevare tra i ricavi di vendita del 2010 sia le fatture di saldo che gli acconti già fatturati negli anni precedenti;
- a diminuire le rimanenze iniziali, già iscritte negli anni precedenti con il criterio della percentuale di completamento, per il valore corrispondente ai beni venduti, valore che è stato portato in dare a conto economico fra le variazioni delle rimanenze per lavori in corso su ordinazione. La variazione della presente voce, quindi, trova corrispondenza nella voce A.3 di conto economico (Variazioni dei lavori in corso su ordinazione), sia per la rilevazione delle nuove rimanenze per i beni non ancora venduti, sia per lo storno delle rimanenze iniziali relative ai beni venduti.

### C.II) Crediti

I crediti iscritti nell'attivo circolante, esposti in bilancio per Euro 9.939.006 (di cui 5.461.246 verso utenti e clienti per canoni di locazione e servizi a rimborso) hanno registrato un aumento complessivo di circa 3.927 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

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

Voce	Crediti al 31/12/2009	Crediti al 31/12/2010	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variaz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	5.301.853	5.461.246	5.461.246	0	159.393
per canoni e servizi	3.002.902	3.453.232	3.453.232	0	450.330
recuperi spese gestione stabili	960.346	1.405.902	1.405.902	0	445.556
altri crediti	2.635.871	2.184.619	2.184.619	0	-451.252
f.do svalutazione crediti	-1.256.210	-1.541.451	-1.541.451	0	-285.241
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>	675.289	4.443.259	4.443.259	0	3.767.970
verso Stato ed altri enti	127.153	4.060.936	4.060.936	0	3.933.783
verso l'Erario	49.864	2.804	2.804	0	-47.060
verso condomini	183.591	173.757	173.757	0	-9.834
verso edifici gestione ACER	314.565	206.111	206.111	0	-108.454
verso fornitori	116	120	120	0	4
verso inquilini c/bollette emesse	0	-469	-469	0	-469
verso imprese	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>6.011.643</b>	<b>9.939.006</b>	<b>9.939.006</b>	<b>0</b>	<b>3.927.363</b>

Di particolare rilievo risulta l'incremento dei crediti verso Stato ed Enti pubblici, per effetto di un adeguamento dei criteri di contabilizzazione 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, in sede di chiusura, il credito verso ciascun Comune per le risorse ACER anticipate in contropartita di un analogo importo fra i debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici, iscritti nella successiva voce D) dello stato patrimoniale. Tale scelta ha comportato un incremento della presente voce per Euro 3 milioni 949 mila, con un correlativo incremento della corrispondente voce fra i debiti.

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

Al 31.12.2010 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 31.12.2010 di Euro 8.647.941, rilevando un decremento di Euro 1.120.552 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 l'effettiva disponibilità sui conti correnti intestati all'Azienda ha fatto rilevare una non trascurabile variazione in diminuzione sia nella presente voce che fra le attività immobilizzate, dove si trova invece rilevata la quota di liquidità investita in strumenti finanziari. Tale diminuzione, inusuale nei precedenti bilanci, si spiega con un sensibile investimento in attività manutentive o costruttive per conto delle Amministrazioni Comunali, spesso in anticipazione di risorse comunali per importi significativi, come evidenziato anche dal saldo del prospetto di raccordo dei finanziamenti, allegato 2) alla presente nota integrativa.

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 2009 e del 2010.

Descrizione	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazione
Depositi bancari e postali	3.369.354	2.685.797	-683.557
Depositi c/o tesoriere	854.235	1.110.377	256.142
Banche cc/cc	2.439.797	1.533.506	-906.291
Poste cc/cc	75.322	41.914	-33.408
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	6.396.139	5.959.144	-436.995
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000	0
<b>Totale</b>	<b>9.768.493</b>	<b>8.647.941</b>	<b>-1.120.552</b>

#### C.V) Immobilizzazioni destinate alla vendita

Tale voce è stata inserita per il 2010, 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 è stato previsto, in convenzione con il Comune di Forlì, la vendita nel corso del 2011 al Comune stesso.

#### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 6.062 e risultano diminuiti di circa 55 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2009.

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2010 sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazione
<b>Ratei attivi</b>	<b>52.740</b>	-	<b>-52.740</b>
Interessi attivi su titoli	52.740	-	-52.740
Altri	-	-	0
<b>Risconti attivi</b>	<b>8.839</b>	<b>6.062</b>	<b>-2.777</b>
Oneri per gestione automezzi	259	410	151
Canoni passivi	168	-	-168
Imposta di registro	4.512	4.169	-343
Altri (abbonamenti e somministrazioni)	3.900	1.483	-2.417
<b>Totale</b>	<b>61.579</b>	<b>6.062</b>	<b>-55.517</b>

La variazione più rilevante rispetto all'anno precedente riguarda gli interessi attivi su titoli, in quanto al 31 dicembre 2009 l'Azienda aveva in portafoglio un prodotto finanziario di natura obbligazionaria, i cui interessi percepiti posticipatamente ad aprile 2010 avevano determinato la rilevazione di un importo significativo per ratei attivi. Essendo stato venduto il prodotto a dicembre 2010, come meglio illustrato in sede di commento alle immobilizzazioni finanziarie, al 31 dicembre 2010 mancavano completamente ratei di questa natura.

## PASSIVO

#### A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2009	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2010
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	470.076	2.060			472.136
Altre riserve	1.750.705		127.551		1.623.154
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880				1.061.880
Utile (perdita) dell'esercizio	41.189		14.689		26.500
<b>Totale</b>	<b>9.863.360</b>	<b>2.060</b>	<b>142.240</b>	<b>0</b>	<b>9.723.180</b>

La discrepanza di un Euro rispetto al prospetto di bilancio relativamente al 2009 è dovuta alla necessità che si era rilevata nella precedente chiusura di rappresentare in quest'ultimo, 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 2009.

Descrizione	Valore al 31/12/2008	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2009
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	469.303	773			470.076
Altre riserve	1.736.003	14.702			1.750.705
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880				1.061.880
Utile (perdita) dell'esercizio	15.476	41.189	15.476		41.189
<b>Totale</b>	<b>9.822.172</b>	<b>56.664</b>	<b>15.476</b>	<b>0</b>	<b>9.863.360</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 sono emersi i seguenti dati:

- Fondo di rivalutazione monetaria Legge 11 febbraio 1952, n. 74, con un saldo al 31.12.2010 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 31.12.2010 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 31.12.10	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	113.013	P	113.013		
Riserve statutarie e regolamentari	359.123	P	359.123		
Riserva azioni proprie in portafoglio	0		0		
Altre riserve	1.623.154	U	1.623.154		166.680
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880	P/D	1.061.880		
<i>Totale</i>	<b>9.696.680</b>		<b>5.284.385</b>	<i>0</i>	<i>166.680</i>
Quota non distribuibile			<b>4.222.505</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 2008, 2009 e 2010.

In particolare, si ritiene opportuno in sede di commento soffermarsi sull’utilizzo effettuato, proprio nel corso del 2010, di una delle riserve costituite dalla Conferenza degli Enti negli anni precedenti. Si è rilevato infatti l’integrale utilizzo (Euro 166.680) della riserva di patrimonio netto destinata ad interventi manutentivi e di recupero su patrimonio comunale, costituita dalla Conferenza degli Enti a destinazione dell’utile d’esercizio 2004 con delibera 16 del 5/10/2005. Le risorse sono state ovviamente utilizzate secondo i criteri di utilizzo e la ripartizione fra i Comuni stabiliti dalla delibera stessa.

#### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 654 mila, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2009	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2010
Fondo trattamento di quiescenza	11.713	2.150	11.713	2.150
Fondo imposte differite	0			0
Altri fondi (manutenzione)	647.872	67.172	38.357	651.687
F.di manutenzione stabili	584.515	18.098		602.613
F.do acc.to q.cond.li	38.357	49.074	38.357	49.074
F.do oneri futuri per perdite a finire	25.000		25.000	0
<b>Totale</b>	<b>659.585</b>	<b>69.322</b>	<b>50.070</b>	<b>653.837</b>

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2009, si notano le seguenti principali variazioni:

- il saldo del fondo trattamento fine mandato degli amministratori ha subito un decremento per effetto della liquidazione del fondo preesistente agli amministratori cessati dalla carica in data 29/6/2010 a seguito della nomina dei nuovi 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, che porta inevitabilmente a rinviare lo sviluppo di alcuni interventi. Per questi motivi gli utilizzi degli accantonamenti straordinari effettuati nel 2002 e nel 2003 non hanno ancora portato all'esaurimento degli stanziamenti. Nonostante questi sensibili sfasamenti temporali, si ribadisce la natura di fondo di queste risorse;
- l'importo di Euro 25.000, relativo ad oneri a carico ACER per perdite a finire sugli alloggi di Sogliano, iscritto nel bilancio 2009, è stato integralmente utilizzato.

### C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2010 ad Euro 1.283.223, registrando un aumento rispetto al precedente esercizio di oltre 32 mila Euro.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati a tale fondo complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2010 ed a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 121.577 (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 80.634 a seguito di cessazioni dal rapporto di lavoro, per Euro 0 per l'erogazione di anticipazioni a dipendenti in servizio e per i restanti Euro 8.335 per contributo a carico del TRF a fondi di previdenza integrativa.

Saldo al 31/12/2009	1.250.615
Accantonamento 2010 al netto imposta sostitutiva	121.577
Utilizzo 2010 per anticipi, liquidazioni e previdenza integrativa	88.969
Saldo al 31/12/2010	1.283.223

#### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2010 ammontano complessivamente ad Euro 16.316.649 (il valore esposto in bilancio differisce di un Euro a causa degli arrotondamenti).

Descrizione	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	di cui esigibile oltre l'esercizio 2011	di cui con durata residua superiore ai 5 anni
Debiti verso tesoriere o cassiere	0	0	0	0
Debiti verso banche	1.018	0	0	0
Debiti verso posta	0	0	0	0
Mutui	55.317	36.397	17.113	0
Acconti	1.963.284	27.579	0	0
Debiti verso fornitori	2.167.747	2.300.073	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	42.130.553	48.937.813	43.801.650	0
- Interventi in corso con finanziamento	-39.214.012	-46.595.543	-43.801.650	
Debiti tributari	48.301	166.527	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	106.798	143.206	0	0
Altri debiti	11.014.683	11.300.597	0	0
<b>Totale</b>	<b>18.273.689</b>	<b>16.316.649</b>	<b>17.113</b>	<b>0</b>

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni.

I mutui espongono un saldo di Euro 33.397 e sono diminuiti di Euro 18.920 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 dell'ACER, o ad alloggi comunali. 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 la quasi totalità dei piani di ammortamento è in fase di conclusione fra il 2011 ed il 2012.

Gli acconti registrano l'importo di Euro 28 mila, rispetto ad Euro 1 milioni 963 mila indicati nel precedente esercizio, relativo ad anticipi su predisposizione di pratiche di cessione degli alloggi costruiti per la vendita. E' già stato ampiamente illustrato trattando delle rimanenze come nel 2010 sia avvenuta una quota molto significativa di stipule dei contratti di vendita sia per il Comune di Sogliano (3 dei 16 alloggi) che per il Comune di Gambettola (5 dei 6 alloggi e l'intera porzione di fabbricato ad uso non abitativo), con contestuale fatturazione del saldo del prezzo di vendita. In tali casi si è quindi proceduto non solo a rilevare tra i ricavi di vendita del 2010 le fatture di saldo, ma anche a stornare ed iscrivere negli stessi ricavi gli acconti già fatturati negli anni precedenti. Questo determina la variazione in diminuzione evidenziata.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 2.300.073 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una modesta variazione in aumento, precisamente per Euro 132.327.

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 3.031.980;
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 21.745.173;
- rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 23.416.503.

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 interamente a quanto già commentato relativamente ai crediti verso Stato ed altri Enti pubblici.

I debiti tributari sono iscritti per Euro 166.527.

Essi sono così composti:

- |   |      |         |
|---|------|---------|
| - Erario per imposta sostitutiva TFR          | Euro | 1.244   |
| - Ritenute IRPEF dipendenti                   | Euro | 48.630  |
| - Ritenute d'acconto lavoratori autonomi      | Euro | 7.956   |
| - Ritenute d'acconto collaboratori a progetto | Euro | 4.626   |
| - Erario per imposte da liquidare             | Euro | 104.071 |

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2010 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- |                       |      |         |
|-----------------------|------|---------|
| - Inps                | Euro | 10.520  |
| - Inpdap-Enpded-Cpdel | Euro | 127.603 |
| - Inail               | Euro | 0       |



- Enti previdenza integrativa	Euro	4.952
- Altri enti	Euro	131

Gli altri debiti sono pari ad Euro 11.300.597, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano un aumento di 286 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2009.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	18.152	19.408	1.256
Depositi cauzionali	1.380.795	1.410.497	29.702
Enti diversi	487.162	461.840	-25.322
Debiti v/ personale dipendente	254.615	277.887	23.272
Altri	8.873.825	9.130.831	257.006
<b>Totale</b>	<b>11.014.683</b>	<b>11.300.597</b>	<b>285.914</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 2010 ammontano complessivamente ad Euro 19.985 e risultano sostanzialmente stabili rispetto al dato al 31 dicembre 2009.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazione
Ratei passivi	3.669	4.773	1.104
Risconti passivi	16.316	17.131	815
<b>Totale</b>	<b>19.985</b>	<b>21.904</b>	<b>1.919</b>

I ratei passivi al 31.12.2010 sono costituiti per la maggior parte (oltre 3 mila 600 Euro) dalla quota 2010 del canoni passivi per il presidio del sistema informatico aziendale, relativamente al trimestre 19/11/2010-18/2/2011.

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 2010 pari a zero.

Fino al bilancio d'esercizio presentato al 31 dicembre 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 traenza 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 fideiussioni, avalli od altre garanzie.

## Esame delle voci del conto economico

### *A) VALORE DELLA PRODUZIONE*

Il valore della produzione realizzato nel 2010 ammonta ad Euro 8 milioni 084 mila e registra una diminuzione di 670 mila Euro rispetto alle voci del precedente bilancio; tale variazione in aumento 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	2009	2010	Variazione
<i>Ricavi delle vendite</i>	1.923.532	2.522.001	598.469
<i>Ricavi di prestaz.della gest.immobiliare</i>	6.486.202	6.327.144	-159.058
Canoni di locazione	5.819.401	5.645.379	-174.022
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	565.040	617.596	52.556
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	101.761	64.169	-37.592
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0
<i>Ricavi delle prestazioni per c/terzi</i>	689.585	623.965	-65.620
Attività costruttiva	689.585	623.965	-65.620
Attività patrimoniale per c/terzi	0	0	0
<b>Totale ricavi vendite e prestazioni</b>	<b>9.099.319</b>	<b>9.473.110</b>	<b>373.791</b>

Si può notare, osservando la tabella, come, a fronte di una stabilità del numero dei Comuni in regime concessorio di gestione degli alloggi, le grandezze relative alla gestione immobiliare non presentino nel complesso variazioni molto significative, ad eccezione dei ricavi delle vendite, per effetto delle più volte richiamata stipula, nel corso del 2010, di numerosi atti di vendita per alloggi e ambulatori costruiti allo scopo in località Sogliano e Gambettola. La stipula consente infatti, in base ai principi contabili, di rilevare la maturazione contrattuale di ricavi per beni mobili o immobili destinati alla vendita. Si rinvia a quanto specificato illustrando le rimanenze in merito alle rilevazioni contabili conseguenti a tale stipula, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili. Variazioni in diminuzione, anche se non eccezionalmente significative, interessano invece i canoni di locazione ed i proventi dell'attività tecnica.

Si precisa altresì che gli importi dei canoni di locazione rilevati a conto economico (Euro 5.645.379) sono i seguenti:

- alloggi ACER, realizzati senza il contributo dello Stato Euro 80 mila
- alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione Euro 5 milioni 211 mila
- locali ad uso diverso Euro 280 mila
- alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì Euro 42mila
- alloggi di proprietà privata gestione Agenzia Affitto Forlì Euro 32 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 negativo pari ad Euro 2.088.865 (a fronte di un saldo, sempre negativo, di Euro 867.500 al 31 dicembre 2009).

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.

Una novità nel 2010 è stata determinata dalla stipula di numerosi contratti di vendita relativamente ai suddetti interventi, con contestuale fatturazione del saldo del prezzo di vendita. Per tutte queste unità immobiliari, dunque, si è dovuto procedere, secondo quanto previsto dai principi contabili, allo storno delle rimanenze iniziali relative ai beni venduti, di importo molto significativo. Questa situazione ha determinato un sensibile incremento del saldo negativo nella presente voce.

#### A.4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

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

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

Gli altri ricavi e proventi ammontano nel loro complesso ad Euro 699 mila, registrando un aumento (178 mila Euro) rispetto al precedente esercizio, da attribuirsi sostanzialmente alla rilevazione di un maggiore utilizzo (+ 206 mila Euro) del fondo di solidarietà manutentiva intercomunale, determinata dalla dinamica dell'attività manutentiva in relazione alle disponibilità da canoni.

Sebbene non abbia originato significative variazioni rispetto all'anno precedente, si rammenta che anche nel 2010 si è operata l'iscrizione in questa voce del credito vantato dall'Azienda nei confronti del Comune di Forlì (167 mila Euro) per la copertura del disavanzo della gestione dell'Agenzia Affitto, e che resta in attesa di copertura o con i proventi dei canoni dell'anno, o con quelli degli anni successivi, o in subordine con materiale versamento del credito da parte del Comune. L'appendice all'atto di concessione, infatti, prevede queste modalità di recupero in caso di disavanzo nella gestione.

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

Descrizione	2009	2010	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	521.302	689.700	168.398
Plusvalenze da alloggi ex L.560/1993	0	0	0
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	42.628	22.907	-19.721
Altri rimborsi e proventi diversi	478.674	666.793	188.119
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0	0
<i>Contributi in c/esercizio</i>	0	9.752	9.752
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>521.302</b>	<b>699.452</b>	<b>178.150</b>

#### *B) COSTI DELLA PRODUZIONE*

I costi della produzione nel 2010 ammontano ad Euro 8.452.421 e registrano una diminuzione di circa 654 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 2010 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 5 milioni 124 mila Euro, registrando una diminuzione di circa 39 mila Euro rispetto alle analoghe voci del precedente bilancio.

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti (in unità di Euro):

Descrizione	2009	2010	Variazione
<i>Spese generali</i>	763.328	688.126	-75.202
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	108.372	89.413	-18.959
Spese per comunicazione istituzionale	57.450	39.419	-18.031
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	103.122	123.320	20.198
Spese postali e telefoniche	69.798	58.840	-10.958
Cancelleria e stampati	21.136	18.951	-2.185
Gestione mezzi di trasporto	21.919	15.973	-5.946
Manutenzione macchine d'ufficio	4.494	5.413	919
Gestione sistema informativo	74.972	72.064	-2.908
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	41.369	67.038	25.669
Consulenze e prestazioni professionali	202.761	140.592	-62.169
Altro	57.935	57.103	-832
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	3.093.741	3.993.508	899.767
Spese di amministrazione	216.427	342.010	125.583
Spese di manutenzione	2.877.314	3.651.498	774.184
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	1.306.086	442.993	-863.093
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	399.929	387.624	-12.305
Spese per interventi destinati alla vendita	906.157	55.369	-850.788
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>5.163.155</b>	<b>5.124.627</b>	<b>-38.528</b>

Come si può notare, la variazione dei costi per servizi nel 2010 rispetto all'esercizio precedente, è minima. Dall'osservazione delle singole voci, si può rilevare in particolare:

- una buona diminuzione di diverse spese generali e di funzionamento, che compensa ampiamente le spese per convegni, di portata insolitamente elevata solo a causa degli eventi organizzati per ricordare il centenario della costituzione dell'Ente;
- un sensibile incremento delle spese di manutenzione imputate a conto economico (principalmente relative ad immobili di terzi gestiti in concessione);
- la rilevazione a costo delle residue spese di appalto per gli interventi per la costruzione di immobili destinati alla vendita a Sogliano e a Gambettola, come spiegato illustrando la variazione dei lavori in corso su ordinazione, è stata molto inferiore rispetto agli anni precedenti, in quanto l'attività di cantiere si era in entrambi i casi già pressochè conclusa nel 2009. La differenza è risultata così significativa da compensare l'incremento delle spese manutentive e determinare un calo complessivo della presente voce B.7).

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 2010 per un importo complessivo di competenza di Euro 81.648, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	49.840
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	27.654
Accantonamento f.do cessazione rapporto amministratori (art.10 Statuto)	Euro	4.154

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, che presentava fino al 2008 un saldo pari a zero, 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):

	2009	2010	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.445.435</i>	<i>1.469.756</i>	<i>24.321</i>
Retribuzioni	1.080.824	1.095.605	14.781
Indennità	142.565	141.959	-606
Lavoro straordinario	27.220	24.862	-2.358
Indennità di trasferta	3.246	1.885	-1.361
Retribuzione di risultato	191.580	205.445	13.865
<i>Oneri sociali</i>	<i>384.695</i>	<i>385.861</i>	<i>1.166</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>115.953</i>	<i>125.356</i>	<i>9.403</i>
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Altri costi del personale</i>	<i>1.300</i>	<i>1.210</i>	<i>-90</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>1.947.383</i></b>	<b><i>1.982.183</i></b>	<b><i>34.800</i></b>

L'ammontare dei premi di produttività del 2010, sebbene alla data della stesura della presente relazione non fosse stato ancora interamente messo in pagamento, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2010, 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 2010, 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 incrementativo dei costi per quasi 14 mila Euro, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2010 superava il valore di quelle al 31 dicembre 2009).

Non sono stati stanziati in bilancio incrementi contrattuali arretrati di competenza 2010, in quanto per il CCNL Federcasa, scaduto al 31/12/2009 sia per la parte normativa che per quella economica, è in corso una trattativa di rinnovo di difficile conclusione, basata su una proposta della parte datoriale che prevederebbe l'assenza totale di rivalutazione sugli emolumenti tabellari di fine 2009.

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 2010 (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 (40,16, approssimato in tabella a 40) risulta sostanzialmente pari alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio ed al 31 dicembre (40 unità).

Qualifica	In servizio al 01/01/2010	In servizio al 31/12/2010	N. medio dipendenti 2010 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	4	4	4
<i>Impiegati</i>	33	35	34
<i>Operai</i>	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>40</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 25.614, 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 122.682, si riferiscono in parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o ad uso diretto per Euro 61.345 e ad impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto ed altri beni mobili ammortizzabili per Euro 61.337.

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 300 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 dal considerevole 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 2010 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 2010 la presente voce presenta un importo pari a zero.

#### B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un accantonamento per un importo di Euro 49.074, dovuto all'accantonamento al fondo quote condominiali, corrispondente alle quote di competenza 2010 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 2010 di Euro 696.309, risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro):

	2009	2010	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>	1.083.874	419.078	-664.796
Contributi associativi	29.848	22.487	-7.361
Spese sociali per l'utenza (F.do Regionale)			0
Giornali, riviste e pubblicazioni	9.089	8.813	-276
Quota 0,5% del valore locativo alla Gestione Speciale			0
Tributi consorziali	1.651	2.762	1.111
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	1.015.868	378.838	-637.030
Altre perdite e spese diverse	27.418	6.178	-21.240
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	372.927	277.231	-95.696
Imposta di bollo	80.097	90.502	10.405
Imposta di registro	90.688	93.736	3.048
I.C.I.	44.188	42.708	-1.480
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	157.954	50.285	-107.669
<b><i>Totale</i></b>	<b>1.456.801</b>	<b>696.309</b>	<b>-760.492</b>

La considerevole variazione evidenziata nell'importo della voce B.14 è quindi da ricondurre principalmente alla sensibile diminuzione 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. A tale importo si è aggiunto anche per il 2010, per le ragioni illustrate nella relazione sulla gestione, il riconoscimento di un ulteriore contributo 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 2010 pari al 31% (sostanzialmente stabile rispetto al 32% del 2009). Sussistevano infatti anche nel 2010 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 49.680, si riferisce esclusivamente a voci per le quali non era possibile l'attribuzione al relativo costo.

### *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 1.730, 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 271.911 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 148.691, sono costituiti principalmente dagli interessi attivi maturati sul c/c bancario per 24 mila Euro e da interessi per dilazioni di crediti ACER ed indennità di mora per 119.581 mila Euro.

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

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ACER nell'esercizio 2010 ammontano complessivamente ad Euro 29.126 e sono così costituiti:

- le spese e gli oneri su depositi bancari e postali sono pari ad Euro 5.624;
- gli interessi passivi, in parte già corrisposti e per la restante parte rilevati per competenza, sui depositi cauzionali versati dagli utenti sono pari ad Euro 18.627;
- gli interessi ed oneri finanziari diversi sono pari ad Euro 4.830;

- gli interessi passivi su mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti relativi ad alloggi costruiti con il contributo dello Stato, sono pari ad Euro 45.

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

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

Nel corso dell'esercizio 2010 non si sono riscontrati i presupposti per rettifiche di valore iscrivibili nella presente voce.

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

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

I proventi straordinari rilevati al 31 dicembre 2010 sono pari ad Euro 258.650, così composti:

- plusvalenze da vendita di beni per Euro 81.160, di cui la quasi totalità (Euro 80.060) derivante dalla vendita nel corso del mese di dicembre 2010 dei titoli obbligazionari BEI EUR 3,125% 15.04.2014, emessi dalla Banca Europea degli Investimenti, acquistati il 23/02/2009 per un importo nominale di Euro 2.000.000. Tale vendita è avvenuta previa decisione del Consiglio di Amministrazione, che ha così modificato il proprio precedente orientamento di detenere i titoli fino alla naturale scadenza, a causa della necessità di una maggiore liquidità aziendale;
- sopravvenienze attive da canoni di anni precedenti per Euro 917, riconducibili all'emissione di fatture da canoni di competenza dell'anno precedente, adeguati con decorrenza retroattiva successivamente alla chiusura dell'esercizio 2009;
- sopravvenienze attive diverse per Euro 176.573. 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 2010, come già in precedenti esercizi, ha contribuito a determinare un valore elevato nelle sopravvenienze attive l'importo complessivo di Euro 74.132, 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 è risultato quello di diminuire il debito in contropartita di una sopravvenienza attiva.

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

Gli oneri straordinari rilevati al 31 dicembre 2010 sono pari complessivamente ad Euro 79.015, così composti:

- sopravvenienze passive diverse per Euro 77.514. 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. Valgono infatti le considerazioni appena svolte relativamente al progressivo perfezionamento

della rilevazione dei proventi di competenza, che ha portato a contabilizzare come sopravvenienze costi di competenza di anni precedenti non rilevati a suo tempo e per i quali quindi non esisteva il relativo debito;

- sanzioni amministrative per un importo pari ad Euro 1.501.

## 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 dei nuovi equilibri del conto economico che si stanno realizzando con il regime concessorio (ampiamente illustrati nella relazione sulla gestione).

Descrizione	2009	2010	Variazione
IRES	52.873	108.391	55.518
IRAP	62.016	69.226	7.210
Imposte differite			0
<b>Totale</b>	<b>114.889</b>	<b>177.617</b>	<b>62.728</b>

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte viene determinato in Euro 26.499,95 registrando una leggera diminuzione nel risultato economico dell'azienda rispetto al periodo precedente, nel quale l'utile netto risultò pari ad Euro 41.188,53, variazione della quale è stata fornita ampia illustrazione.

Forlì, 02/05/2011

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

**BILANCIO D'ESERCIZIO 2010**

**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	27
+ Ammortamenti	148
+ Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	125
+ Minusvalenze	0
- Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	(81)
+/- Diminuzione/aumento di attività correnti non finanziarie:	
Rimanenze	2.089
Crediti dell'attivo circolante	(3.927)
Ratei e risconti attivi	56
Immobilizzazioni destinate alla vendita	(25)
+/- Aumento/diminuzione di passività correnti non finanziarie:	
Fondi per rischi ed oneri	(6)
Debiti bancari e postali	(1)
Acconti	(1.936)
Debiti verso fornitori	132
Debiti tributari	118
Debiti verso istituti di Previdenza e Sicurezza sociale	36
Altri debiti	286
Ratei e risconti passivi	2
- Quota di trattamento fine rapporto liquidato nell'esercizio	(93)
<b>Flusso di liquidità generata/assorbita dalla gestione reddituale:</b>	<b>(3.050)</b>
<b>ATTIVITA' D'INVESTIMENTO/DISINVESTIMENTO</b>	
- Valore di acquisto immobilizzazioni	(290)
+ Valore di realizzo immobilizzazioni alienate	2.147
<b>Flusso di liquidità generata/assorbita da attività di investimento/disinvestimento:</b>	<b>1.857</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	
+/- Aumento/diminuzione di passività correnti finanziarie	(574)
+/- Diminuzione/aumento di attività finanziarie non immobilizzate	0
+ Accensione finanziamenti/mutui	0
- Rimborso finanziamenti/mutui	(19)
+/- Aumenti/diminuzioni di riserve in c/capitale	(167)
+/- Altri aumenti/diminuzioni di patrimonio netto	0
<b>Flusso di liquidità generata/assorbita da attività di finanziamento:</b>	<b>(760)</b>
<b>AUMENTO/DIMINUZIONE DI LIQUIDITA' COMPLESSIVA:</b>	<b>(1.953)</b>
<b>Disponibilità monetarie nette iniziali:</b>	<b>11.345</b>
<b>Disponibilità monetarie nette finali:</b>	<b>9.392</b>

**PROSPETTO DI RACCORDO FINANZIAMENTI**

Allegato 2) alla nota integrativa (valori in Euro)

		Saldo 31/12/2010	fondi disponibilità ACER
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>			<b>PAGAMENTI</b>
120910	Interventi costruttivi	25.932.367,20	13.412.675,97
120911	Interventi di risanamento e ristrutturazione	13.402.379,58	6.424.586,97
120913	Interventi Comune c/rimborso -Fondi ACER	0,00	
120914	Interventi man.ne str.comune c/finanziamenti	26.727,65	26.727,65
120915	Interventi man.ne str.utilizzo fondi	260.393,46	260.393,46
120916	Interventi M.S. delib.C.R.501/03 f.di Rivola	6.170.844,45	6.170.844,45
120917	Interventi M.S. D.L. 159/07 nessun alloggio pubblico sfitto	802.831,04	802.831,04
<b>TOTALE</b>		<b>46.595.543,38</b>	<b>27.098.059,54</b>
150620	Comune di Cesena c/anticipi Zuccherificio	<b>0,00</b>	
150621	Crediti verso Comuni vari	<b>3.949.201,82</b>	
<b>170130 Crediti verso lo Stato</b>			
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	1.426.217,90	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	5.277.083,28	
<b>TOTALE</b>		<b>6.703.301,18</b>	
170101	Fondi disponibilità ACER (Tesoriere)	-5.511.372,00	
<b>ATTIVO DA FINANZIAMENTI AUTORIZZATI</b>		<b>51.736.674,38</b>	
170101	Disponibilità ACER da rientri in attesa di autorizzazione	173.519,86	
170101	Disponibilità ACER da rientri in attesa di versamento	347.211,36	
<b>ATTIVO DA FINANZIAMENTI DA AUTORIZZARE</b>		<b>520.731,22</b>	
	Iva detraibile su immobilizzazioni in corso	<b>105.197,97</b>	
<b>TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI</b>		<b>52.362.603,57</b>	
			<b>INCASSI</b>
361160	Finanziamenti interventi edilizi	3.068.430,38	379.868,61
361170	Fondi della Gestione Speciale	1.475.302,68	
361175	Fondi L.513 (Rientri dal 96) c/c ACER	1.383.157,83	1.383.157,83
361180	Fondi L.560/93	21.397.961,67	
361185	Finanziamenti Regionali L.34/96 c/c ACER	45.096,00	45.096,00
361186	Finanziamenti Comunali e Provinciali disp.ACER	14.159.735,02	10.210.533,20
361187	Finanziamenti delib.region.251/2001 disp.ACER	176.240,93	176.240,93
361188	Finanziamenti del.Cons.Reg.501/2003 disp ACER	5.967.000,00	5.967.000,00
270701	Riserve programmi di invest.erp (FONDI ACER)	1.623.154,06	1.623.154,06
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER	602.613,37	602.613,37
341460	Fondo interventi risparmio energetico 3%-6%	1.199.023,54	1.199.023,54
800701	Fondi L.560/93 Comuni vari	744.156,87	
<b>FINANZIAMENTI AUTORIZZATI</b>		<b>51.841.872,35</b>	<b>21.586.687,54</b>
361101	Rientri vincolati L.513 in attesa di autorizzazione	163.175,61	
361110	Rientri non vincolati L.513 in attesa di autorizzazione	10.344,25	
361120	Rientri vincolati L.560 da versare in Banca d'Italia	20.353,30	
361121	Rientri vincolati per estinzione diritti di prelazione	326.858,06	
<b>RIENTRI IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE</b>		<b>520.731,22</b>	
<b>TOTALE DEBITI PER FINANZIAMENTI</b>		<b>52.362.603,57</b>	
Residuo disponibile su c/c ACER			-5.511.372,00

A fini espositivi, nel bilancio CEE il valore delle immobilizzazioni in corso (46.595.543) è stato esposto al netto della parte di finanziamenti utilizzati per la loro costruzione (quindi a valore zero), al fine di fornire una presentazione coerente con il principio contabile adottato per la rappresentazione degli immobili costruiti con contributo, che vengono iscritti in bilancio al netto del contributo stesso, e contestualmente il valore contabile dei finanziamenti viene esposto al netto della parte che ha già come contropartita le immobilizzazioni in corso.