

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



BILANCIO D'ESERCIZIO

2011



INDICE

<i>Relazione sulla gestione</i>	pag. 2
<i>Allegati</i>	pag. 23
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2011.....	pag. 29
Conto economico al 31 dicembre 2011.....	pag. 32
Nota integrativa.....	pag. 34
Rendiconto finanziario.....	pag. 66
Prospetto di raccordo dei finanziamenti.....	pag. 67

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, il Consiglio di Amministrazione ritiene opportuno evidenziare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso.

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

Il permanere di una situazione economica di stagnazione ha accentuato i problemi di nuove fasce sociali che si affacciano a livelli di povertà e dalle quali proviene principalmente la domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma al forte incremento della domanda di case popolari non corrisponde un adeguato aumento della risposta.

Le condizioni della finanza pubblica sono tali da limitare la possibilità dello sviluppo di una concreta politica di finanziamenti per il mantenimento e l'ampliamento del patrimonio di edilizia popolare.

In questa difficile situazione, riteniamo comunque che l'attività svolta dall'Azienda nel 2011 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 le linee di indirizzo e con i principi sanciti dalla Legge Regionale 24/2001.

Trasparenza, legalità ed economicità del servizio sono i criteri che ispirano ed ai quali costantemente si uniforma l'attività dell'Ente.

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

Anche nel 2011 è stata ottenuta la **certificazione di qualità** ISO 9001 che testimonia l'elevato standard qualitativo del servizio erogato dall'Azienda ed è stata altresì mantenuta la **certificazione etica** SA 8000 che fa risaltare la coerenza fra i valori di tutela sociale, assunti a riferimento per l'Azienda ed i suoi committenti, e le scelte operative e gestionali.

Con la puntuale redazione annuale del **Bilancio Sociale**, è continuato il processo di coinvolgimento responsabile nei confronti di tutti i soggetti interessati dall'attività di ACER, siano essi i dipendenti, i fornitori, i committenti od i fruitori dei servizi.

L'esercizio 2011 nel campo tecnico ha visto l'Azienda, forte delle proprie competenze e professionalità, proseguire lo svolgimento dei **compiti di progettazione, affidamento di appalti, direzione lavori di nuovi interventi** di edilizia residenziale pubblica su incarico e per conto dei Comuni, anche se con volumi inferiori a quelli degli anni precedenti. Questa circostanza è conseguente alla carenza di risorse pubbliche destinate all'edilizia residenziale pubblica.

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

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

Il sistema informativo-gestionale dell'Azienda, quale importante strumento di risposta alla complessità delle esigenze di volta in volta manifestatesi, è stato oggetto di continuo aggiornamento. 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 verso le quali è attivo e completato 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 Comunali) ed alla massima conoscibilità dei dati gestionali.

Per quanto concerne l'amministrazione condominiale di immobili con presenza di proprietà pubblica svolta dall'Azienda ai sensi della L.R. 24, si conferma che è diventata da anni un'attività consolidata tra quelle correntemente espletate.

- Nel corso del 2011 i condomini amministrati dall'Azienda sono stati 11, compresi il complesso denominato palazzo SME nell'ambito fieristico forlivese e il "Palazzo Uffici Statali e Regionali".

La gestione di questo ultimo ha però proposto importanti problematiche, quali il difficoltoso iter della preparazione di programmi di manutenzione generale delle parti comuni e impianti, 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 del fabbricato. Non va, inoltre, sottaciuta la difficoltà che ACER incontra nel recupero delle somme anticipate per interventi manutentivi, visto il ritardo, talora anche di anni, con il quale alcuni condomini pubblici provvedono a rimborsare le somme dovute. Tutto ciò ha indotto l'Azienda alla scelta di disdettare la convenzione di gestione vigente, in scadenza il 29 febbraio 2012, proponendo, contemporaneamente, all'assemblea dei condomini, il testo di una nuova convenzione che prevede regole chiare e puntuali. Nel caso i soggetti interessati intendessero firmare la nuova Convenzione, si è richiesto anche un compenso adeguato all'effettivo impegno richiesto.

Oltre alla gestione ordinaria e manutenzione ordinaria o di pronto intervento negli altri edifici amministrati, ACER ha condotto in particolare la manutenzione straordinaria generale di un fabbricato prospiciente Viale Matteotti a Forlì accanto alla Sede dell'Azienda, nell'ambito del programma cittadino denominato "Contratto di Quartiere" (per la parte pubblica) all'interno del centro storico e in considerazione della valenza storica del fabbricato.

Sono stati svolti anche servizi patrimoniali collaterali a favore dei Comuni della Provincia:

- In diversi fabbricati con contemporanea presenza di proprietà pubblica e privata, dove non è stato ancora costituito ufficialmente il condominio, poiché non previsto dalle vigenti disposizioni di legge, è stata svolta un'attività finalizzata, in alcuni casi, alla costituzione ufficiale del condominio, in altri diretta all'effettuazione della manutenzione urgente;

- la partecipazione alle assemblee condominiali, il controllo delle rendicontazioni delle spese, la liquidazione degli oneri di spettanza, il riparto delle spese tra ACER e assegnatari e l' addebito delle morosità, per gli esistenti 236 condomini ad amministrazione esterna.
In tempi di significative difficoltà economiche da parte dei Comuni, tale attività di controllo puntuale dell'esborso delle quote pubbliche, ma soprattutto l'esame preventivo della natura e della spesa relativa alle manutenzioni ai fabbricati, diventa di particolare importanza; Va ricordato che, specialmente dove l'Azienda, in nome dei Comuni, rappresenta la maggioranza delle quote, l'attività effettuata si estende al controllo tecnico ed economico sugli interventi.

Anche nel 2011 è proseguita la ormai consolidata e rilevante attività inerente alla modalità di autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni prevista dalla L.R. 24/01, che comporta la fornitura a tutte le autogestioni dell'assistenza necessaria per la loro costituzione ed il loro funzionamento:

- al 31 dicembre 2011 le Autogestioni sono 138 per un totale di 1.765 alloggi, di cui 13 (per oltre 230 alloggi) con consulenza ACER;
- al fine di fornire l'assistenza necessaria al buon funzionamento delle Autogestioni e nell'ottica di condivisione, ACER ha partecipato ad oltre 40 riunioni, nella maggioranza dei casi presso gli edifici per agevolare la partecipazione di tutti gli assegnatari soprattutto degli anziani e dei disabili. Il competente ufficio aziendale ha inoltre partecipato ai lavori del "Gruppo di marginalità" i cui incontri, organizzati dal DSM-DP dell'AUSL di Forlì, ha visto coinvolti operatori dello stesso dipartimento di Salute Mentale, del Comune di Forlì, del Sert, della Caritas, della Polizia Municipale, dell'Associazione Papa Giovanni, ed hanno come scopo primario la gestione dei conflitti e dei disagi sociali che, molto spesso, coinvolgono utenti di e.r.p..

Questa modalità di gestione si conferma come strumento per il coinvolgimento degli assegnatari nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in quanto si realizza 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, sono stati sensibilizzati gli utenti sull'opportunità di avvalersi, per la gestione dei servizi, di ditte in regola sia dal punto di vista fiscale che assicurativo in conformità alle vigenti normative;

Particolare attenzione viene posta nel recupero delle quote di autogestione anticipate da ACER e riaddebitate agli utenti, che presentano livelli di insoluto molto significativi. Nell'ambito della attività svolta da ACER per sensibilizzare l'utenza al rispetto dei Regolamenti di attuazione della L.R. 24/01, si sono effettuate diverse assemblee oltreché un lavoro di affiancamento ed assistenza ai Presidenti di autogestione.

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

- nel corso del 2011 sono stati stipulati 22 nuovi contratti di locazione al di fuori del campo dell'E.R.P. (negozi, uffici, posti auto, ecc.), oltre alla gestione di 106 adempimenti contrattuali e fiscali, tra risoluzioni anticipate, disdette, subentri, proroghe nella locazione, unitamente ai relativi adempimenti di legge (denunce alla Pubblica Sicurezza, aggiornamenti Istat, contenzioso, ecc.), ivi compresa la registrazione telematica ai sensi della L. 223/2006. Gli Uffici competenti per singoli aspetti delle pratiche (Patrimonio e Legale) hanno operato al fine della riduzione di morosità e soprattutto della soluzione di alcuni contenziosi.

- si è effettuata anche nel 2011 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 (assistenza alla gara d'asta e aggiornamento delle stime per n. 2 alloggi), Meldola (stime sommarie di valore per n. 13 alloggi e sondaggio presso assegnatari), Savignano sul Rubicone (sopralluoghi e stime di massima per n. 7 alloggi), Rocca San Casciano (stime di massima e sondaggio per n. 21 alloggi e stime definitive per n. 9 alloggi), Santa Sofia (stime di massima per n. 5 alloggi e stima definitiva per n. 1 alloggio), San Mauro Pascoli (stime definitive per n. 2 alloggi e aggiornamento per n. 1 alloggio), Castrocaro Terme – Terra del Sole (sondaggio e bando d'asta), Bagno di Romagna (stima sommaria per n. 8 alloggi), Gatteo (collaborazione al Comune per elaborazione piano).
- per quanto riguarda le attività connesse all'estinzione del diritto di prelazione, si sono effettuate 35 pratiche per estinzioni inerenti ad immobili ceduti ai sensi della L. 513/77 e della L. 560/93, con un corrispettivo totale al 31 dicembre di circa 133 mila Euro, oltre alle competenze di spettanza. Queste risorse, viste le sempre più scarse disponibilità economiche dei Comuni e tenuto conto dell'entrata annuale pressoché costante e in lieve incremento, si aggiungeranno per i rispettivi Comuni a quelle destinate ai piani di reinvestimento per la manutenzione del patrimonio di E.R.P..

Nell'ambito *dell'attività di consulenza amministrativa e legale*, nel 2011 l'Azienda ha prestato il proprio servizio predisponendo e fornendo ai Comuni di Bertinoro e Mercato Saraceno lo schema del Bando e della domanda di assegnazione, aggiornato e personalizzato alla luce dei rispettivi Regolamenti per la assegnazione e, su incarico dei Comuni di Bertinoro, Borghi, Forlimpopoli e Mercato Saraceno l'Azienda ha altresì effettuato l'istruttoria delle domande di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ed ha curato la stesura delle relative graduatorie provvisorie e/o definitive, nonché (nel caso di Forlimpopoli) la predisposizione delle controdeduzioni ai ricorsi, presentati dagli interessati alla competente Commissione comprensoriale.

L'ACER nel 2011 ha continuato a svolgere le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi del Comprensorio di Cesena, istruendo complessivamente, in occasione delle 7 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 116 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 76 domande, di cui 32 del forlivese e 44 del cesenate.

Si è dato adempimento a quanto previsto dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, ovvero dal codice in materia di protezione di dati personali, come modificato dalle recenti disposizioni normative, tema rispetto al quale l'Azienda ha sempre prestato particolare attenzione, testimoniata dagli investimenti realizzati e dall'adozione di misure di sicurezza idonee alla considerevole mole di dati gestiti (alcuni dei quali rientrano nell'ambito dei dati sensibili e sono pertanto oggetto di particolare tutela).

Gestione del personale

Dal 1/1/2011 è cessato dal servizio, per collocamento a riposo, un dipendente di livello A1, mentre nel corso dell'anno è stata effettuata l'assunzione a tempo indeterminato di un dipendente di livello A3. Nel corso del 2011 si è dunque mantenuto stabile il numero globale di dipendenti a tempo

indeterminato, mantenendo peraltro un'unica assunzione a tempo determinato per fronteggiare una temporanea insufficienza d'organico.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31.12.2011 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 31.12.2011											
Area gestionale	Direttore	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	Totali
Interventi edilizi			1	1	2	1	1	1		1	8
Manutenzione/Patrimonio					2		5	2	1		10
Amministrazione stabili		1	1	1	1	2	2	3	4	2	17
Generali	1							1	3		5
Totali	1	1	2	2	5	3	8	7	8	3	40

La spesa complessiva per il personale di competenza del 2011, comprensiva di accantonamento al T.F.R. ed altri costi, ammonta a 1 milione 999 mila Euro, articolata come esposto nella tabella che segue. L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2011, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2011, è stato contabilmente rilevato, come prescritto dal principio della competenza, in base alle valutazioni in corso sulla possibilità di effettuarne la materiale erogazione nel corso del 2012. In base al principio della prudenza, gli importi previsti dai contratti decentrati integrativi vigenti per il 2011 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. 2010	PREV. 2011	CONS. 2011	
Salari e stipendi (di cui:)	1.469.756,25	1.516.000,00	1.466.633,07	73,3%
Retribuzioni	1.095.604,87	1.124.000,00	1.090.465,76	54,5%
Indennità (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	141.958,79	160.000,00	140.250,40	7,0%
Lavoro straordinario	24.862,42	22.000,00	30.698,53	1,5%
Indennità di trasferta	1.885,54	5.000,00	2.422,18	0,1%
Retribuzione di risultato	205.444,63	205.000,00	202.796,20	10,1%
Oneri sociali	385.861,24	405.000,00	390.922,16	19,5%
Trattamento di fine rapporto	125.356,05	130.000,00	138.592,60	6,9%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	1.210,00	2.500,00	3.850,00	0,2%
Totale	1.982.183,54	2.053.500,00	1.999.997,83	100,0%

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2011 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	481.585 24,08%	Interventi edilizi	481.585 28,00%
Generali	279.876 13,99%		
Manutenzione e Patrimonio	484.235 24,21%	Manutenzione e Patrimonio	484.235 28,15%
Amministrazione stabili	754.302 37,72%	Amministrazione stabili	754.302 43,85%
TOTALE	1.999.998 100,00%	TOTALE	1.720.121 100,00%

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

Rapporti con Società controllate e collegate

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

- è rimasta inalterata la partecipazione nella società Nuova Quasco S.Cons.a r.l. (già Quasap S.Cons.a r.l.), con sede a Bologna, che svolge attività e servizi avanzati a supporto della Amministrazioni ed Enti Pubblici (ivi compresa questa Azienda), 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 l'Azienda l'importante attività di certificazione energetica degli edifici; Nel corso dell'Assemblea del 20 aprile 2012, peraltro, la Società è stata posta in liquidazione poiché due dei principali soci committenti, il Comune di Cesena ed il Comune di Forlì, hanno dichiarato il proprio recesso, avendo costituito due autonome società in house aventi, fra gli scopi sociali, anche quelli di AGESS;
- 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.

ATTIVITA' GESTIONALE

Per l'Azienda Casa, come per il vecchio I.A.C.P., l'autentico "core business" è l'attività di gestione degli alloggi di edilizia popolare. Questa attività, indubbiamente la più caratterizzante dell'intera struttura, è estremamente variegata e complessa. In sintesi si tratta di:

- gestire tutte le normative regionali in materia di canoni e tutti i relativi regolamenti articolati Comune per Comune;
- affrontare e risolvere i problemi giuridici, contabili e fiscali relativi alla preparazione, emissione, spedizione ed incasso delle bollette;
- prestare giorno per giorno l'adeguata attenzione ad un'utenza di oltre 4 mila assegnatari, 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 2011, comprese le principali tipologie di unità immobiliari ad uso non residenziale.

Gestione complessiva al 31.12.2011		
Alloggi		
Titolarità della proprietà	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2011	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2010
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.320	4.308
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	95	77
Gestione per conto dei Comuni	4.415	4.385
<i>ACER senza contributo</i>	47	47

	Alloggi proprietà comunale	Alloggi/posti letto privati
Agenzia per l'affitto	43	26

Unità immobiliari non residenziali			
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	177	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 2011.

Il numero di alloggi sopra esposto in corrispondenza delle diverse proprietà permette di sostenere con certezza che il numero complessivo di unità di proprietà comunale che sono oggetto di gestione per conto terzi continua ad essere superiore alle 4.300 unità. Questo dato è rilevante ai fini della determinazione del massimale del costo di gestione fissato dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391 del 30.07.2002.

Dalla tabella precedente è rilevabile come, al di fuori dell'ambito strettamente di edilizia residenziale pubblica e per conto del Comune di Forlì, è proseguita anche nel 2011 l'attività denominata "Agenzia per l'affitto" che, nonostante le buone potenzialità dovute alla messa a punto da parte di ACER di procedure complete ed efficienti per l'intermediazione, per il reperimento di alloggi sul mercato, per il calcolo di canoni agevolati, la trattativa per la stipulazione dei contratti locativi con i privati, si sta ridimensionando a seguito della difficile sostenibilità economica dello strumento e quindi del mutamento degli obiettivi da parte del Comune.

Si sta riconfigurando pertanto l'attività attraverso la riduzione del numero di contratti in essere con i proprietari privati, con l'utilizzo più razionale degli alloggi di proprietà comunale e con un'azione mirata a fronteggiare l'insoluto ben superiore a quello rilevato nell'edilizia residenziale pubblica, cui si aggiungono le spese per il ripristino degli alloggi a fine locazione, vista l'entità dei danni frequentemente apportati a tali immobili dagli assegnatari.

Gestione di alloggi per conto terzi

Ad integrazione di quanto già esposto nella relazione annuale sull'attività di gestione alloggi per conto terzi, già inviata a tutte le Amministrazioni Comunali, si rappresentano di seguito tutti gli elementi di sintesi utili alla rendicontazione finale della gestione del patrimonio di proprietà di terzi affidata all'ACER.

L'esercizio 2011 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 32,00 euro a carico dei Comuni. Questa conclusione è stata possibile alla luce dell'esigenza di orientare la politica di bilancio dell'Azienda al massimo contenimento dei costi di gestione connessi alle funzioni previste dalle vigenti concessioni/convenzioni. In tale contesto piace osservare che, dopo la riduzione del 10% delle spese generali conseguita nel 2010, nel 2011 tale risultato è stato non solo consolidato, ma migliorato, essendo stato raggiunto l'obiettivo di un'ulteriore riduzione del 12% che ha inciso in maniera determinante nel contenere i costi di gestione nella indicata misura di 32 euro mese per alloggio, a fronte dei 47,00 euro previsti dalle direttive regionali, con un abbattimento, quindi, del 32%. 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 2011 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2011 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	35.289,12	Bertinoro	17.040,76
Borghesi	12.123,32	Castrocaro	3.306,42
Cesena	303.304,65	Civitella	18.609,67
Cesenatico	66.791,40	Dovadola	2.014,74
Gambettola	10.216,51	Forlì	55.398,77
Gatteo	1.937,52	Forlimpopoli	3.495,96
Longiano	3.267,81	Galeata	3.285,36
Mercato Saraceno	2.990,52	Meldola	31.160,09
Montiano	1.895,40	Modigliana	1.729,95
Roncofreddo	6.269,74	Portico-S.Benedetto	6.874,88
San Mauro Pascoli	38.939,25	Predappio	-36.489,65
Sarsina	10.860,73	Premilcuore	1.726,92
Savignano	4.843,80	Rocca S.Casciano	-1.726,60
Sogliano	1.516,32	Santa Sofia	2.274,48
Verghereto	680,97	Tredozio	21.666,49
Comprensorio cesenate	500.927,06	Comprensorio forlivese	130.368,24
Totale generale 631.295,30			

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 rispetto all'anno precedente una sostanziale stabilità della spesa manutentiva su livelli significativi, tema che 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.

CANONI DI LOCAZIONE 2011		
Titolarità della proprietà	Consuntivo 2011	Consuntivo 2010
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	6.530.340	6.555.768
<i>Proprietà ACER in corso di trasferimento</i>	-	-
Totale per conto Comuni	6.530.340	6.555.768
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	79.496	80.665
TOTALE U.I. AD USO ABITATIVO	6.609.836	6.636.433

<i>Locali ad uso diverso</i>	273.728	280.256
------------------------------	---------	---------

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 2011 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 di avvicendamento 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, pur in un difficile contesto di crisi economica ed occupazionale, sono passati dal 12,53% del 2009, al 11,91% del 2010 ed al 10,36% del 2011. Rilevanza ancora maggiore presenta l'insoluto per oneri accessori che, seppure in miglioramento,

presenta comunque la percentuale media del 29,23% dal 32,51% del 2010. Nonostante il miglioramento nei dati percentuali, i valori assoluti restano estremamente significativi.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2011, 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 2012. 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.

Allo scopo sono state periodicamente rilevate ed esaminate tutte le posizioni di utenti che risultassero avere debiti da canoni o da oneri accessori, inviando solleciti individuali agli 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.

L'attività di controllo ha portato nel 2011 all'affidamento di 16 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 Giudiziali territorialmente competenti, di 75 accessi (45 in relazione a Decreti ingiuntivi ex art. 32 R.D. n. 1165/1938 e 30 in relazione a provvedimenti comunali di decadenza e/o rilascio per recupero alloggio) presso le abitazioni dei debitori e/o occupanti senza titolo, recuperando complessivamente 16 alloggi, con l'esecuzione di 9 sfratti ovvero ottenendo comunque, prima della formale esecuzione dello sfratto, in 7 casi, la riconsegna dell'alloggio da parte degli interessati.

Si sono, altresì, intraprese 11 nuove azioni legali per recupero crediti e problematiche varie nei confronti di ex assegnatari o Ditte per vertenze inerenti o conseguenti ad appalti di lavori pubblici, o comunque inerenti all'attività dell'Azienda.

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

a) dagli alloggi locati con i parametri dell'edilizia agevolata (canoni concertati) si riscontra una morosità corrente da canoni a livelli del tutto anomali. Questo richiama la necessità di

Regolamenti specifici per le assegnazioni che ponga limiti reddituali diversi da quelli per l'accesso all'e.r.p. sociale, nonché una diversa attenzione al recupero crediti in un ambito che 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 monitorate con la dovuta attenzione rischiano di facilitare l'accumulo di ulteriore morosità anziché ridurla;
- c) la non tempestività nel monitorare gli aspetti sociali connessi alle situazioni di morosità e nel concedere ad ACER le autorizzazioni a procedere con gli atti giudiziari necessari, ovvero con la decadenza ed estromissione dall'alloggio concorrono a determinare 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 insolventi, a causa di notorie condizioni di disagio socio-economiche, non determina una responsabilizzazione dell'utente e quindi uno stimolo ad un più puntuale pagamento dei canoni, ma piuttosto un semplice elemento di appesantimento degli indici di morosità.

Rapporti con l'utenza ed anagrafe dei redditi

Nell'ambito della gestione degli alloggi, l'Azienda ***ha regolarmente provveduto agli adempimenti stabiliti dagli atti di gestione con i rispettivi Comuni e dalla legge, sia per formalità di ordine pubblico che per adempimenti fiscali relativi alla gestione dei contratti di locazione.*** In particolare si è proceduto:

- ad adeguare le procedure di registrazione telematica dei contratti di locazione alle disposizioni di legge ed alle prescrizioni dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti la durata ed il regime di proroga triennale dei contratti. ACER ha scelto di avvalersi della possibilità di versare la tassa per tutto il periodo triennale, al fine di ottenere, dall'applicazione del nuovo sistema, il maggior beneficio possibile, per il proprietario e per gli inquilini (ai quali va addebitata la metà dell'imposta e degli oneri accessori). Tale nuova modalità di registrazione triennale, concordata direttamente con l'Agenzia delle Entrate, resta acquisita anche per il futuro e consentirà una consistente riduzione della spesa per imposta di registro rispetto a quella fino ad ora sostenuta.
- alla effettuazione di 218 consegne alloggio (delle quali 119 da graduatoria e.r.p., 37 assegnazioni provvisorie, 7 cambi da graduatoria, 51 cambi straordinari, 2 scambi, 2 Comando regionale militare), nonché alla stipulazione di 20 contratti per l'assegnazione definitiva di alloggi precedentemente assegnati in via provvisoria e temporanea, con relative denunce all'autorità di P.S., nei casi previsti dalla legge;
- alla registrazione telematica dei nuovi contratti e/o posizioni, di quelli per i quali si è rinnovato il titolare ed altre casistiche: occupanti senza titolo 19, rinnovi 3.463 (oltre a 4 per "Agenzia affitti"), nuove registrazioni 400 (oltre a 71 "Agenzia affitti"), risoluzioni anticipate 86, proroghe 372 per un totale complessivo di 4.415 operazioni;
- sono state espletate 249 pratiche per problematiche relative a subentri, ampliamenti del nucleo familiare, ospitalità, "badanti", regolarizzazione di componenti del nucleo;
- sono state altresì istruite 670 istanze di revisione e ricalcoli vari dei canoni di locazione;
- sono state tempestivamente segnalate, ai Comuni interessati le assegnazioni provvisorie in scadenza e sollecitate quelle scadute, nonché le posizioni di ospitalità temporanea scadute.

Anche nel corso del 2011 si è puntualmente svolta l'annuale **rilevazione anagrafica dei redditi degli utenti** in forma di ISE - ISEE, per l'aggiornamento dei dati presi a base per la collocazione degli utenti nelle fasce e per la determinazione del canone, con riferimento agli ultimi redditi fiscalmente disponibili, ovvero quelli del 2010.

L'acquisizione diretta, dal portale INPS, dei dati contenuti nelle dichiarazioni ISE/ISEE degli utenti, consente di mantenere una base dati aggiornata e pressochè completa per il calcolo dei nuovi canoni, con un miglioramento della qualità del lavoro e del servizio, in termini di risparmio di tempo per il personale addetto, di riduzione della quantità di dati inseriti manualmente (e riduzione dei margini di errore) ed infine di riduzione dell'affluenza degli utenti agli sportelli dell'Azienda. Nel dettaglio si sono acquisite 4125 attestazioni, diffidando i 268 utenti inadempienti.

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

A seguito dei controlli eseguiti, 24 nuclei familiari di assegnatari sono risultati titolari di diritti reali in misura eccedente i limiti consentiti ed i relativi nominativi sono stati segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.

E' stata effettuata altresì (per conto dei Comuni di Forlì, Forlimpopoli, Cesenatico e Tredozio), secondo le relative norme e criteri vigenti, analoga verifica del c.d. requisito dell'impossidenza per i 58 alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente, verifica che ha dato esito negativo.

I **controlli sulle condizioni reddituali** degli assegnatari, pur con i limiti posti dalla legge al nostro potere d'indagine, hanno consentito di accertare che 7 nuclei familiari possedevano redditi eccedenti i limiti consentiti per la permanenza negli alloggi di e.r.p. e sono stati, quindi, segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.

Sono stati effettuati 122 controlli presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio, 36 richieste di accertamento tramite le Polizie municipali, 71 proposte di decadenza per varie causali fra quelle contemplate dall'art. 30 della legge regionale n. 24/2001, 11 diffide ad utenti per violazioni regolamentari, 98 richieste o diffide a riconsegnare l'alloggio.

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

- consegna agli utenti, al momento dell'assegnazione dell'alloggio, di copia di un prospetto che riepiloga ed elenca sinteticamente tipologia ed importi degli addebiti ed oneri alla stessa inerenti e conseguenti;
- richiamo nel contratto di locazione del Regolamento d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, che l'assegnatario si obbliga per iscritto a rispettare, con tutte le conseguenze che ne derivano in termini di responsabilità civile;
- sensibilizzazione verbale da parte degli addetti sull'uso corretto dell'alloggio, dei servizi e delle parti comuni, accompagnato dalla consegna a tutti gli assegnatari, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione e della consegna delle chiavi, di copia del suddetto regolamento d'uso nonché di tutti gli altri Regolamenti vigenti che disciplinano i vari aspetti della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (assegnazione, mobilità, ampliamento ed ospitalità, ripartizione oneri manutentivi). E' stata regolarmente distribuita anche la Carta dei Servizi e la relativa appendice;

- addebito agli assegnatari (che non dimostrino di avere provveduto autonomamente) del costo pro-quota di un'apposita polizza per la conduzione dell'alloggio, stipulata da ACER e prevista come obbligatoria dai Regolamenti e dallo stesso contratto di locazione, in quanto strumento di tutela effettiva degli aspetti patrimoniali del rapporto locativo, sia nei confronti dell'Ente proprietario che degli altri assegnatari.

Oltre a ciò, allo scopo di ***prevenire le conflittualità sociali connesse alla conduzione degli alloggi***, ACER, nell'esercizio dell'azione di vigilanza sul rispetto di quanto previsto dal Regolamento o dai contratti di locazione, ha inoltrato 104 richieste di accertamento alle Polizie Municipali e sono state effettuate n. 95 diffide e richiami bonari, ad assegnatari responsabili di violazioni alle norme di comportamento stabilite dal Regolamento e 32 segnalazioni alle Amministrazioni Comunali per la decadenza.

Inoltre, l'Azienda, nell'ambito dei controlli di competenza, e secondo quanto espressamente stabilito nel piano programmatico 2011–2013 approvato dalla Conferenza degli Enti titolari con delibera n. 18 del 9/12/2010, ha proceduto alla ***verifica del requisito della cittadinanza*** (previsto dall'art. 15 della legge regionale n. 24/2001, dai rispettivi regolamenti comunali e dai relativi Bandi fra quelli indispensabili per l'accesso e la permanenza nella assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), requisito che, per gli stranieri, ai sensi dell'art. 40 comma 6 del Decreto Legislativo 25/07/1998 n. 286 (c.d. Legge "Bossi – Fini"), consiste nell'essere in possesso quantomeno di un permesso di soggiorno di durata almeno biennale e nell'esercitare regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

I n. 138 assegnatari stranieri (non comunitari) che, alla data del 31.7.2011, sono risultati titolari di un permesso di soggiorno scaduto, o di durata non biennale, o in ordine ai quali non risultava alcun dato aggiornato sono stati direttamente interpellati (previa apposita informativa di carattere generale fornita tramite il periodico aziendale "Abitare"), ed invitati a fornire copia della relativa documentazione esistente od aggiornata.

Le 9 posizioni residuali, a seguito di ulteriore verifica direttamente espletata presso l'Ufficio Stranieri della Questura di Forlì, sono state comunicate ai rispettivi Comuni per le valutazioni ed il seguito di competenza.

ATTIVITA' EDILIZIA

Attività manutentiva

Una delle principali aree di intervento dell'Azienda Casa nell'edilizia residenziale è la ***manutenzione del patrimonio gestito***: ACER ha prestato, come oramai consolidato nel corso degli anni, un servizio di notevole complessità e ampiezza, relativo a ***tutti gli aspetti della gestione tecnico-amministrativa della manutenzione programmata e non programmabile, del pronto intervento e delle emergenze di carattere manutentivo-sociale***.

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

- a) la ricezione, valutazione ed elaborazione delle esigenze manifestate dall'utenza, ivi compresi i sopralluoghi nei singoli alloggi o nei fabbricati;
- b) l'affidamento dei lavori alle imprese specializzate, il loro coordinamento, la direzione dei lavori, i riscontri sull'esecuzione. A cui seguono la contabilizzazione, il controllo, la liquidazione, il

pagamento e l'addebito delle fatture, oltre alle eventuali contestazioni ed alla relativa gestione del contenzioso;

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

A partire dal 2009, in accordo con la Conferenza degli Enti proprietari ed a seguito di gara europea, una significativa parte delle attività manutentive viene gestita attraverso un appalto misto di lavori e servizi di c.d. "Global Service", di durata quadriennale. Il contratto prevede un compenso forfettario annuo a canone per tutte le attività di pronto intervento, di riparazione su chiamata, di manutenzione ordinaria e, in generale, per garantire il servizio di reperibilità e di gestione manutentiva del patrimonio affidato; inoltre è previsto un compenso a misura in extra-canone per alcune categorie di interventi, essenzialmente di natura straordinaria, riconducibili principalmente alla risistemazione di alloggi di risulta e ad interventi di manutenzione programmata. Nell'ambito dell'appalto è infine attivo un call-center con un servizio di reperibilità di tecnici ed esecutori per le emergenze 24 ore su 24. Questo nuovo metodo gestionale ha radicalmente modificato il sistema operativo aziendale, determinando l'insorgere di rilevanti problematiche che, dopo una prima fase di particolare difficoltà, tale da aprire il dibattito sull'efficacia della scelta, hanno trovato un percorso di positiva risoluzione sia grazie alla messa a regime di un valido programma informatico di supporto, sia attraverso una miglior presa di conoscenza del patrimonio immobiliare e dell'utenza da parte dell'Impresa assuntrice del global service.

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica, contenimento dei consumi e diffusione delle energie rinnovabili, oltre agli interventi, ricompresi nell'ambito del riassetto degli alloggi di risulta, di sostituzione dei generatori di calore con nuovi maggiormente efficienti, dotazione degli impianti di riscaldamento di crono-termoregolazione, sostituzione degli infissi vetusti con nuovi a miglior prestazione termica, sono stati effettuati interventi programmati di contabilizzazione del calore in un edificio di Forlì; interventi di coibentazione "a cappotto" in due edifici di Premilcuore, in un edificio di Forlimpopoli, e in un edificio di Borghi.

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2011 testimoniano che ACER ha mantenuto un adeguato livello manutentivo del patrimonio, destinando risorse simili a quelle, decisamente elevate, che avevano caratterizzato l'esercizio 2010.

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

- risorse da canoni comunali maturati nel corso dell'anno, come evidenziato illustrando i risultati della gestione comunale;
- risorse di bilancio ACER relativamente alle sedi ed agli immobili ad uso abitativo e non abitativo in proprietà;
- avanzi di alcune gestioni comunali maturate in anni precedenti al 2011 ed ancora non utilizzati né programmati;
- risorse residue del programma regionale delibera 501/2003 di interventi sul patrimonio di edilizia pubblica (c.d. Fondi "Rivola", finanziati originariamente per complessivi 9 milioni di Euro), per interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione;
- risorse per alloggi di risulta messe a disposizione dalla Regione con il programma "Nessun alloggio pubblico sfitto" (c.d. Fondi N.A.P.S.) di cui alla deliberazione consiliare 209/2009.

La mantenuta 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, 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 uno standard di spesa di manutenzione adeguato alle disponibilità di ciascuna Amministrazione Comunale, anche in relazione al contesto socio-economico che è suscettibile di generare riduzioni dei redditi e difficoltà nei pagamenti da parte degli assegnatari, con conseguente contrazione di risorse.

In questo contesto la gestione in Global Service, che andrà a scadenza al termine dell'anno in corso, ha rappresentato una positiva esperienza per la struttura aziendale e, dopo un comprensibile e difficile avvio, ha ottenuto positivi apprezzamenti dai destinatari del servizio, come testimoniato dagli alti indici di gradimento scaturiti dalle periodiche rilevazioni di customer satisfaction.

I collaboratori aziendali hanno tratto, da questa nuova esperienza gestionale, un forte accrescimento di professionalità che consente, ora, di procedere alla nuova gara per l'affidamento del servizio con la predisposizione di un capitolato che terrà conto delle criticità emerse in questa prima esperienza, garantendo, fin dall'inizio, una gestione ancor più snella, più efficace ed economicamente più apprezzabile.

Recuperi edilizi e nuove costruzioni

Programmazione:

Il programma straordinario per lo sviluppo del patrimonio abitativo nel territorio provinciale, la cui ultima modifica ed integrazione era stata approvata dalla Conferenza degli Enti il 23 febbraio 2010 con Delibera N 2/2010, non ha trovato nel 2011 alcuna significativa attuazione. Sono infatti venuti meno nel corso dell'anno i presupposti economico-finanziari (disponibilità di fondi ACER non dedicati ad interventi già programmati), oltre al perdurare della indisponibilità degli immobili ipotizzati dai Comuni per gli interventi.

Per quanto riguarda il programma "Nessun alloggio pubblico sfitto di cui alle Delibere di Giunta Reg 344 e 1358 del 2010 (DL 159/2007), nel 2011 è stata data attuazione al programma con la predisposizione delle convenzioni di incarico e delle deleghe alla riscossione per i trenta comuni e l'attuazione di buona parte degli interventi.

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 5/12/2011.

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

PROGETTI ESECUTIVI ULTIMATI	Importo di finanziamento
Fondi "Contratti di Quartiere II" +fondi bilancio Comune +Fondo di Rotazione ACER FORLÌ - Via Pelacano Ex Autoparco Comunale NC 28 alloggi	5.400.000,00

Fondi "20.000 alloggi"+fondi bilancio Comune FORLI' - Via Alferello NC 12 alloggi NUOVA VERSIONE	2.260.000,00
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 SARSINA, Loc. Ranchio 6 alloggi NC edilizia agevolata	1.150.000,00

<u>PROGETTI in corso –LIVELLO: DEFINITIVO</u>	Importo di finanziamento
(*) 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

(*) 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)

<u>PROGETTI in corso –LIVELLO: PRELIMINARE</u>	Importo di finanziamento
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 Roncofreddo attende la conferma parte del Comune della validità della scelta

<u>DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO</u>	Importo di finanziamento
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + anticipazione ACER S. SOFIA -Chiesa di sopra NC 12 all	1.649.000,00
residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37 S. SOFIA - Piano particolareggiato e urbanizzazioni "Chiesa di sopra"	1.230.556,82
PRU2+fondi comunali FORLI'-"Ex Orsi Mangelli" 15 - 20 all NC	2.762.762,72
Fondi PRU1+Comune FORLI'-PRU Foro Boario NC 40 alloggi	5.049.023,48
L. 560/93 e fondi comunali CESENA - S. Carlo 12 alloggi NC edilizia agevolata	2.040.000,00
Fondi "20.000 alloggi"+fondi bilancio Comune FORLI' - Via Alferello NC 12 alloggi NUOVA VERSIONE	2.260.000,00

Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37 SARSINA, Loc. Ranchio 6 alloggi NC edilizia agevolata	1.150.000,00
--	--------------

<u>INTERVENTI ULTIMATI 2011</u>	Importo di finanziamento
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
Fondi ACER per la vendita FORLI' – Centro sociale “Lo Specchio” Recupero	600.600,00

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31.12.2011 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 20.568 a fronte di una previsione in pareggio. Le principali voci di ricavo sono così costituite:

<i>RICAVI</i>	Euro	%
Ricavi da immobili costruiti per la vendita	29.512	0,36%
Canoni di locazione u.i. ACER o gestite in concessione	5.660.378	68,55%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	781.055	9,46%
Attività costruttiva	799.203	9,68%
Altri ricavi e proventi	330.684	4,00%
Proventi finanziari	354.872	4,30%
Proventi straordinari	301.845	3,66%
<i>Totale ricavi</i>	8.257.549	100%

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

<i>COSTI</i>	Euro	%
Spese generali	602.678	7,32%
Spese della gestione immobiliare	3.615.023	43,89%
Spese dell'attività costruttiva	424.550	5,15%
Canoni di locazione passivi	143.422	1,74%
Costi per il personale	1.999.998	24,28%
Ammortamenti ed accantonamenti	473.356	5,75%
Oneri diversi di gestione	798.297	9,69%
Oneri finanziari	23.602	0,29%
Oneri straordinari ed imposte	156.054	1,89%
<i>Totale costi</i>	8.236.980	100%

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)	7.391.278
Produzione interna (A2+A3+A4)	(121.130)
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	7.270.148
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	4.785.673
VALORE AGGIUNTO (VA)	2.484.475
Costi del personale (B9)	1.999.998
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	484.477
Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	473.355
RISULTATO OPERATIVO	11.122
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(467.613)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	354.871
EBIT NORMALIZZATO	(101.620)
Risultato dell'area straordinaria (E20-E21)	266.581
EBIT INTEGRALE	164.961
Oneri finanziari (C17)	23.602
RISULTATO LORDO	141.359
Imposte sul reddito (E22)	120.791
RISULTATO NETTO	20.568

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 6,6%.

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	2.534.807
Quoziente di struttura	<u>Patrimonio netto</u> attivo immobilizzato	136,2%
Quoziente di indebitamento	<u>Totale passività</u> Patrimonio netto	1,881

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 2011 scaturisce anche da significative componenti di natura non operativa, come risulta di immediata lettura anche direttamente dal bilancio, osservando sia il saldo delle partite finanziarie che quello delle partite straordinarie. Indicazioni tecniche più specifiche sono riportate in nota integrativa.

Per quanto si riferisce alla politica di investimenti finanziari, il valore fa segnare una variazione in diminuzione rispetto al 2010 di oltre 60 mila Euro. In effetti si può rilevare quanto segue:

➤ è proseguito da parte del nuovo Consiglio l'investimento di parte delle risorse aziendali in prodotti finanziari diversi dalla liquidità. Peraltro, la politica di investimenti molto contenuta ed al rischio più basso offerto dal mercato, seguita dall'Azienda dopo l'ammissione a procedura concorsuale della banca d'investimento Lehman Brothers, di cui l'Azienda era obbligazionista per un importo di 500 mila Euro, non consente la percezione di interessi elevati.

Relativamente alle citate obbligazioni Lehman Brothers, in nota integrativa, in sede di commento alla voce B.III dello stato patrimoniale, vengono fornite adeguate indicazioni in merito al piano di ristrutturazione predisposto dalla Società incaricata della liquidazione, che prevede per le obbligazioni possedute dall'Azienda un riparto nella misura del 21,1% del credito, e sulle prospettive di recupero giudiziale della differenza presso l'Istituto di Credito collocatore del titolo.

➤ peraltro, sono stati rilevati 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 ad oggi pari ad oltre 6 milioni di euro, non dovesse essere rapidamente superata, dovrà riconsiderarsi attentamente la possibilità dell'Azienda di realizzare i programmi degli interventi di edilizia convenzionata in essere.

In sede di illustrazione dei presupposti su cui viene redatto questo bilancio, si deve inoltre notare che, per motivi di corretta rappresentazione contabile in coerenza con quanto espresso negli atti che regolano la gestione, nonché per una oggettiva necessità gestionale e di trasparenza, si è deciso

come per gli ultimi anni di proporre alla Conferenza degli Enti una elaborazione dei saldi di gestione comunali come segue:

- è stato dapprima determinato in termini oggettivi tramite analisi dei dati di bilancio il costo “industriale” di gestione degli alloggi comunali, che (come rappresentato più dettagliatamente nella tabella f) allegata alla presente relazione) è risultato pari a complessivi Euro 35,51;
- la copertura di tale costo, oggettivamente determinato, è stata ripartita fra i diversi Comuni in proporzione al parametro oggettivo rappresentato dagli alloggi di e.r.p. comunali gestiti nel corso dell’anno. Si dovrebbe quindi procedere alla fatturazione per i Comuni in convenzione di un importo di Euro 35,51 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 3,51 Euro alloggio/mese. Correlativamente, si propone di riconoscere un contributo per le finalità dell’e.r.p. di complessivi Euro 149.346,99, a favore dei Comuni in concessione e ripartito fra gli stessi in relazione al patrimonio gestito. Si dà atto in questa sede di avere verificato che in considerazione di tale contributo la quota media di copertura degli oneri di gestione degli alloggi in concessione risulta analoga al corrispettivo ridotto fatturato ai Comuni in convenzione.

Il risultato è sicuramente soddisfacente. ed è stato conseguito anche grazie al mantenimento di validi rapporti di collaborazione instaurati con i Comuni e le strutture preposte alle politiche abitative in ambito locale, con le Organizzazioni Sindacali e con tutte le parti sociali coinvolte nell’attività dell’ACER.

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

In conclusione, si propone di approvare il bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2011, che presenta l’utile sopra evidenziato di 20.568,48 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 1.028,42, all’incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, ed il restante 95%, pari ad Euro 19.540,06, ad un fondo investimenti futuri per interventi di incremento, rinnovamento e miglioramento del patrimonio ACER.

Forlì, 27.04.2012

Il Presidente
Dr. Alessandro Alessandrini

Allegato a) alla Relazione sulla gestione

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

SITUAZIONE AL 31/12/2011

Ubicazione	Alloggi proprietà comunale - canone sociale	Alloggi proprietà comunale - edilizia agevolata/ convenzionata	Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2011	Proprietà ACER	Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena
Bagno di Romagna	77		77		77
Borghi	39		39		39
Cesena	881		881	12	893
Cesenatico	174	29	203		203
Gambettola	71		71		71
Gatteo	33		33	13	46
Longiano	77		77		77
Mercato Saraceno	71		71		71
Montiano	45		45		45
Roncofreddo	34		34		34
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
Comprensorio cesenate	1.752	29	1.781	25	1.806
Bertinoro	85		85		85
Castrocaro	79		79		79
Civitella	82		82		82
Dovadola	47		47		47
Forlì	1.546	38	1.584	16	1.600
Forlimpopoli	83	16	99		99
Galeata	72		72	6	78
Meldola	123		123		123
Modigliana	21		21		21
Portico - San Benedetto	13	6	19		19
Predappio	241		241		241
Premilcuore	41		41		41
Rocca S.Casciano	55		55		55
Santa Sofia	54		54		54
Treozio	26	6	32		32
Comprensorio forlivese	2.568	66	2.634	22	2.656
Totali	4.320	95	4.415	47	4.462

	<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	26	69

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

Allegato b) alla Relazione sulla gestione

**FATTURATO CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2011
PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE**

Ubicazione	Alloggi proprietà comunale - canone sociale	Alloggi proprietà comunale - edilizia agevolata	Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2010	Proprietà ACER	Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena
Bagno di Romagna	152.806		152.806		152.806
Borghi	56.952		56.952		56.952
Cesena	1.367.322		1.367.322	11.014	1.378.336
Cesenatico	238.676	102.876	341.552		341.552
Gambettola	93.036		93.036		93.036
Gatteo	49.464		49.464	22.348	71.813
Longiano	127.963		127.963		127.963
Mercato Saraceno	109.863		109.863		109.863
Montiano	64.264		64.264		64.264
Roncofreddo	45.010		45.010		45.010
San Mauro Pascoli	92.674		92.674		92.674
Sarsina	67.842		67.842		67.842
Savignano sul Rubicone	192.772		192.772		192.772
Sogliano al Rubicone	46.422		46.422		46.422
Verghereto	2.190		2.190		2.190
			2.810.131	33.362	2.843.494
Bertinoro	136.409		136.409		136.409
Castrocaro	122.742		122.742		122.742
Civitella	115.237		115.237		115.237
Dovadola	64.941		64.941		64.941
Forlì	2.170.320	25.819	2.196.139	37.209	2.233.347
Forlimpopoli	114.862	32.516	147.378		147.378
Galeata	95.986		95.986	8.925	104.911
Meldola	164.666		164.666		164.666
Modigliana	23.018		23.018		23.018
Portico - San Benedetto	11.754	14.400	26.154		26.154
Predappio	360.509		360.509		360.509
Premilcuore	52.885		52.885		52.885
Rocca S.Casciano	85.876		85.876		85.876
Santa Sofia	76.907		76.907		76.907
Tredozio	31.310	20.053	51.363		51.363
			3.720.209	46.133	3.766.342
Totali	6.334.677	195.663	6.530.340	79.496	6.609.836

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Allegato c) alla relazione sulla gestione

	FATTURATO 2011	INSOLUTO AL 31/12 SU FATTURATO 2011	Morosità corrente % al 31/12/2011 (*)	INCASSATO 1/1/2012 -15/4/2012 SU FATTURATO 2011	Morosità corrente % aggiornata al 15/4/2012 (**)	INSOLUTO TOTALE AL 31/12/2011 SU FATTURATO DA SEMPRE (****)	<i>di cui su fatturato 2011</i>	<i>di cui su fatturato anni precedenti</i>
Canoni								
<i>Alloggi proprietà ACER</i>	79.495,91	5.860,38	7,37%	3.041,78	3,55%	7.400,51		
<i>Corrispettivo d'uso alloggi (***)</i>	66.519,65	28.459,69	42,78%	749,44	41,66%	300.983,09		
<i>Alloggi Comuni vari e.r.p.</i>	6.334.677,30	593.011,68	9,36%	152.898,96	6,95%	1.802.845,95		
<i>sub-totale alloggi erp</i>	6.480.692,86	627.331,75	9,68%	156.690,18	7,26%	2.111.229,55		
<i>Alloggi Comuni vari edilizia agevolata</i>	195.663,09	27.501,45	14,06%	6.274,82	10,85%	113.680,34		
<i>Agenzia Affitto Comune Forli</i>	74.222,43	35.183,48	47,40%	1.309,27	45,64%	92.305,04		
<i>Locali ACER ad uso diverso</i>	276.734,45	37.656,77	13,61%	8.808,34	10,42%	104.723,64		
<i>Locali Comuni ad uso diverso</i>	15.174,19	2.250,93	14,83%	573,00	11,06%	5.365,46		
<i>sub-totale alloggi + uso diverso</i>	7.042.487,02	729.924,38	10,36%	173.655,61	7,90%	2.427.304,03	30,07%	69,93%
Quote Amm.to all.risc.								
<i>All.Coop.ve ex Gescal</i>	0,00	0,00				0,00		
<i>All.ceduti L.560/93 ACER</i>	12.822,20	0,00				0,00		
<i>All.ACER L.513</i>	0,00	0,00				794,64		
<i>sub totale</i>	12.822,20	0,00		0,00		794,64		
Oneri accessori	1.477.254,53	431.746,99	29,23%	46.148,20	26,10%	1.475.384,27	29,26%	70,74%
<i>Eccedenze</i>						-19.186,65		
TOTALI	8.532.563,75	1.161.671,37	13,61%	219.803,81	11,04%	3.884.296,29	29,91%	70,09%

(*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2011 e non incassati al 31/12/2011

(**) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2011 e non incassati al 15/4/2012

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

(****) La colonna riporta il valore assoluto complessivo dei crediti verso utenti fatturati ma non incassati al 31/12/2011, indipendentemente dall'anno di fatturazione. L'importo del Fondo Svalutazione Crediti iscritto in bilancio a fronte di questi crediti al 31/12/2011 è pari ad Euro 1.799.857.

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Allegato d) alla Relazione sulla gestione

INSOLUTO CORRENTE ANNO 2011 PER COMUNE

Compr.	Comune	Emesso 2011 Canoni	Incassato 2011 Canoni (su emesso 2011)	% insoluto corrente da canoni 2011	Emesso 2011 Oneri accessori	Incassato 2011 Oneri accessori (su emesso 2011)	% insoluto corrente da oneri accessori 2011	Emesso 2011 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2011 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2011)	% insoluto corrente globale 2011	% insoluto corrente globale 2010
C	Bagno di Romagna	152.805,66	137.410,01	10,08%	14.857,01	10.420,44	29,86%	167.662,67	147.830,45	11,83%	13,59%
C	Borghi	56.952,12	52.074,38	8,56%	3.821,99	3.488,56	8,72%	60.774,11	55.562,94	8,57%	11,23%
C	Cesena	1.400.307,21	1.257.120,31	10,23%	247.524,85	181.686,28	26,60%	1.647.832,06	1.438.806,59	12,68%	13,40%
C	Cesenatico	342.954,58	304.528,78	11,20%	56.997,01	36.133,02	36,61%	399.951,59	340.661,80	14,82%	14,06%
C	Gambettola	93.036,04	87.085,71	6,40%	19.997,09	17.489,38	12,54%	113.033,13	104.575,09	7,48%	7,38%
C	Gatteo	71.812,83	68.224,58	5,00%	6.796,02	4.772,72	29,77%	78.608,85	72.997,30	7,14%	10,98%
C	Longiano	126.757,03	120.571,11	4,88%	7.330,25	6.880,96	6,13%	134.087,28	127.452,07	4,95%	5,21%
C	Mercato Saraceno	109.862,58	101.908,33	7,24%	14.960,49	11.360,72	24,06%	124.823,07	113.269,05	9,26%	7,32%
C	Montiano	64.264,45	57.805,28	10,05%	33.078,53	27.012,41	18,34%	97.342,98	84.817,69	12,87%	10,46%
C	Roncofreddo	45.010,41	42.201,26	6,24%	5.160,40	4.586,77	11,12%	50.170,81	46.788,03	6,74%	23,15%
C	San Mauro Pascoli	92.673,68	89.984,49	2,90%	7.536,81	7.320,89	2,86%	100.210,49	97.305,38	2,90%	4,08%
C	Sarsina	67.842,37	61.938,32	8,70%	5.947,31	4.939,20	16,95%	73.789,68	66.877,52	9,37%	7,28%
C	Savignano	192.772,32	173.234,69	10,14%	26.928,84	18.165,95	32,54%	219.701,16	191.400,64	12,88%	12,70%
C	Sogliano	51.215,00	45.841,73	10,49%	12.047,22	10.665,89	11,47%	63.262,22	56.507,62	10,68%	7,38%
C	Verghereto	2.190,00	2.190,00	0,00%	351,50	351,50	0,00%	2.541,50	2.541,50	0,00%	31,33%
	Comprensorio cesenate	2.870.456,28	2.602.118,98	9,35%	463.335,32	345.274,69	25,48%	3.333.791,60	2.947.393,67	11,59%	12,17%
F	Bertinoro	136.408,97	128.055,48	6,12%	44.870,74	37.923,65	15,48%	181.279,71	165.979,13	8,44%	14,19%
F	Castrocaro	122.742,12	113.839,40	7,25%	13.814,55	12.909,90	6,55%	136.556,67	126.749,30	7,18%	10,66%
F	Civitella	115.237,10	112.146,07	2,68%	19.608,76	12.878,19	34,32%	134.845,86	125.024,26	7,28%	6,91%
F	Dovadola	64.940,52	60.185,12	7,32%	15.717,67	8.431,34	46,36%	80.658,19	68.616,46	14,93%	12,14%
F	Forlì	2.261.844,68	1.994.907,82	11,80%	609.233,44	412.101,57	32,36%	2.871.078,12	2.407.009,39	16,16%	19,19%
F	Forlimpopoli	147.377,79	135.581,77	8,00%	20.524,68	12.702,36	38,11%	167.902,47	148.284,13	11,68%	11,22%
F	Galeata	111.797,12	95.840,08	14,27%	12.897,63	9.799,57	24,02%	124.694,75	105.639,65	15,28%	10,89%
F	Meldola	168.840,43	141.135,67	16,41%	21.879,07	16.183,28	26,03%	190.719,50	157.318,95	17,51%	19,21%
F	Modigliana	23.017,75	20.447,15	11,17%	3.806,90	3.413,53	10,33%	26.824,65	23.860,68	11,05%	10,40%
F	Portico-S.Benedetto	11.753,75	11.314,23	3,74%	655,87	648,64	1,10%	12.409,62	11.962,87	3,60%	1,07%
F	Predappio	360.508,60	333.742,42	7,42%	53.300,62	35.467,94	33,46%	413.809,22	369.210,36	10,78%	10,57%
F	Premilcuore	52.885,26	47.772,66	9,67%	5.421,60	4.093,45	24,50%	58.306,86	51.866,11	11,05%	9,82%
F	Rocca S.Casciano	85.876,24	83.984,02	2,20%	8.309,61	7.444,32	10,41%	94.185,85	91.428,34	2,93%	4,00%
F	Santa Sofia	76.906,57	75.627,72	1,66%	11.033,19	8.666,03	21,45%	87.939,76	84.293,75	4,15%	11,45%
F	Tredozio	31.310,06	31.033,15	0,88%	3.950,53	3.943,21	0,19%	35.260,59	34.976,36	0,81%	1,70%
	Comprensorio forlivese	3.771.446,96	3.385.612,76	10,23%	845.024,86	586.606,98	30,58%	4.616.471,82	3.972.219,74	13,96%	16,23%
	Totali generali	6.641.903,24	5.987.731,74	9,85%	1.308.360,18	931.881,67	28,77%	7.950.263,42	6.919.613,41	12,96%	14,53%

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Allegato e) alla relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2011	INCASSI 2011 (canoni e recuperi spese)	Trattenuta per copertura oneri di gestione	Altre trattenute (quote autogestioni/condomini, assicurazioni, imposta registro, mediatori sociali, quote mutui, fondo canoni, interessi passivi, altre spese)	TOTALE TRATTENUTE AMMINISTRAZIONI	TOTALE MANUTENZIONE A CARICO COMUNE	Manutenzione a carico avanzi comunali maturati in anni precedenti	Manutenzione a carico fondo solidarietà intercomunale 5%	Riduzione corrispettivo mensile su alloggi gestiti in regime di convenzione	Contributo per finalità e.r.p. relativo ad alloggi gestiti in regime di concessione	RISORSE DISPONIBILI PER L'E.R.P.
			A	B	C	D=B+C	E	F	G	H	I	A-D-E+F+G+H+I
C	Bagno di Romagna	77	147.065,14	32.811,24	14.414,76	47.226,00	67.793,26	0,00	0,00		3.243,24	35.289,12
C	Borghi	39	56.631,19	16.618,68	3.224,53	19.843,21	26.307,34	0,00	0,00		1.642,68	12.123,32
C	Cesena	881	1.436.962,33	458.759,73	171.917,37	630.677,10	548.326,87	0,00	0,00	45.346,29		303.304,65
C	Cesenatico	203	352.287,67	86.502,36	28.590,71	115.093,07	178.953,56	0,00	0,00		8.550,36	66.791,40
C	Gambettola	71	92.738,91	30.254,52	20.547,45	50.801,97	34.710,95	0,00	0,00		2.990,52	10.216,51
C	Gatteo	33	53.945,47	19.601,52	6.359,78	25.961,30	28.281,75	297,58	0,00		1.937,52	1.937,52
C	Longiano	77	129.332,41	33.059,81	4.614,84	37.674,65	105.100,91	13.443,15	0,00		3.267,81	3.267,81
C	Mercato Saraceno	71	107.926,05	30.254,52	10.002,68	40.257,20	83.247,38	0,00	15.578,53		2.990,52	2.990,52
C	Montiano	45	62.114,59	19.175,40	5.409,42	24.584,82	41.901,64	4.371,87	0,00		1.895,40	1.895,40
C	Roncofreddo	34	46.384,28	14.665,63	2.333,33	16.998,96	24.565,21	0,00	0,00		1.449,63	6.269,74
C	San Mauro Pascoli	54	95.550,56	23.010,48	9.710,60	32.721,08	26.164,71	0,00	0,00		2.274,48	38.939,25
C	Sarsina	43	67.685,89	18.323,16	5.148,62	23.471,78	35.164,54	0,00	0,00		1.811,16	10.860,73
C	Savignano	115	186.907,98	49.003,80	25.496,38	74.500,18	132.839,48	20.431,68	0,00		4.843,80	4.843,80
C	Sogliano	36	49.817,21	15.340,32	5.068,06	20.408,38	34.547,83	5.139,00	0,00		1.516,32	1.516,32
C	Verghereto	2	2.190,00	852,24	102,60	954,84	638,43	0,00	0,00		84,24	680,97
	Comprensorio cesenate	1.781	2.887.539,68	848.233,41	312.941,13	1.161.174,54	1.368.543,86	43.683,28	15.578,53	45.346,29	38.497,68	500.927,06
F	Bertinoro	85	135.447,94	36.220,20	6.185,89	42.406,09	79.581,29	0,00	0,00		3.580,20	17.040,76
F	Castrocaro	79	122.511,35	33.450,42	8.912,24	42.362,66	81.144,00	995,31	0,00		3.306,42	3.306,42
F	Civitella	82	122.753,92	34.941,84	12.356,88	47.298,72	60.299,37	0,00	0,00		3.453,84	18.609,67
F	Dovadola	47	66.076,41	20.382,74	5.067,07	25.449,81	41.842,14	1.215,54	0,00		2.014,74	2.014,74
F	Forlì	1.584	2.218.559,35	678.489,57	272.775,39	951.264,96	1.474.807,45	195.846,26	0,00		67.065,57	55.398,77
F	Forlimpopoli	83	117.284,28	35.367,96	11.483,55	46.851,51	95.076,53	0,00	24.643,76		3.495,96	3.495,96
F	Galeata	72	99.030,60	33.237,36	5.052,95	38.290,31	62.672,88	1.932,59	0,00		3.285,36	3.285,36
F	Meldola	123	181.453,43	52.767,86	10.906,89	63.674,75	91.834,45	0,00	0,00		5.215,86	31.160,09
F	Modigliana	21	22.201,26	8.948,52	2.862,27	11.810,79	9.545,04	0,00	0,00		884,52	1.729,95
F	Portico-S.Benedetto	19	25.853,67	8.096,28	4.517,66	12.613,94	7.165,13	0,00	0,00		800,28	6.874,88
F	Predappio	241	358.129,53	101.984,72	29.736,94	131.721,66	309.431,25	36.453,01	0,00		10.080,72	-36.489,65
F	Premilcuore	41	53.050,25	17.470,92	2.246,06	19.716,98	49.304,92	2.892,69	13.078,96		1.726,92	1.726,92
F	Rocca S.Casciano	55	86.292,90	23.436,60	8.099,32	31.535,92	72.334,39	3.600,31	9.933,90		2.316,60	-1.726,60
F	Santa Sofia	54	78.755,48	23.010,48	5.638,25	28.648,73	51.772,19	1.665,44	0,00		2.274,48	2.274,48
F	Tredozio	32	52.216,32	13.635,84	5.683,30	19.319,14	12.578,53	0,00	0,00		1.347,84	21.666,49
	Comprensorio forlivese	2.618	3.739.616,69	1.121.441,31	391.524,66	1.512.965,97	2.499.389,57	244.601,15	47.656,63	0,00	110.849,31	130.368,24
	Totali generali	4.399	6.627.156,37	1.969.674,72	704.465,79	2.674.140,51	3.867.933,42	288.284,43	63.235,16	45.346,29	149.346,99	631.295,30

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2011	Mensilità effettive di gestione 2011	% di ripartizione degli oneri	5209 - COSTI PER IL PERSONALE	52070201 - SPESE DI AMMINISTRAZIONI STABILI	520701 - 5214 SPESE GENERALI ED ALTRE SPESE DI FUNZIONAMENTO	5210 - AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	A DEDURRE: recuperi spese varie	ONERI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI (4+5+6+7-8)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
C	Bagno di Romagna	77	924	1,73%	21.999,88	3.600,35	9.559,23	1.064,42	3.410,80	32.813,08
C	Borghi	39	468	0,88%	11.142,80	1.823,55	4.841,69	539,12	1.727,55	16.619,61
C	Cesena	881	10.677	19,99%	254.212,94	41.602,70	110.458,76	12.299,64	39.412,47	379.161,56
C	Cesenatico	203	2.436	4,56%	57.999,69	9.491,82	25.201,60	2.806,21	8.992,11	86.507,22
C	Gambettola	71	852	1,59%	20.285,61	3.319,80	8.814,35	981,48	3.145,02	30.256,22
C	Gatteo	33	552	1,03%	13.142,79	2.150,86	5.710,71	635,89	2.037,62	19.602,62
C	Longiano	77	931	1,74%	22.166,55	3.627,62	9.631,65	1.072,49	3.436,64	33.061,67
C	Mercato Saraceno	71	852	1,59%	20.285,61	3.319,80	8.814,35	981,48	3.145,02	30.256,22
C	Montiano	45	540	1,01%	12.857,07	2.104,10	5.586,56	622,07	1.993,33	19.176,48
C	Roncofreddo	34	413	0,77%	9.833,28	1.609,25	4.272,69	475,77	1.524,52	14.666,45
C	San Mauro Pascoli	54	648	1,21%	15.428,49	2.524,92	6.703,88	746,48	2.391,99	23.011,77
C	Sarsina	43	516	0,97%	12.285,65	2.010,58	5.338,27	594,42	1.904,73	18.324,19
C	Savignano	115	1.380	2,58%	32.856,97	5.377,14	14.276,77	1.589,73	5.094,05	49.006,55
C	Sogliano	36	432	0,81%	10.285,66	1.683,28	4.469,25	497,65	1.594,66	15.341,18
C	Verghereto	2	24	0,04%	571,43	93,52	248,29	27,65	88,59	852,29
Comprensorio cesenate		1.781	21.645	40,52%	515.354,42	84.339,27	223.928,05	24.934,49	79.899,12	768.657,11
F	Bertinoro	85	1.020	1,91%	24.285,59	3.974,41	10.552,40	1.175,01	3.765,17	36.222,23
F	Castrocaro	79	942	1,76%	22.428,45	3.670,48	9.745,45	1.085,16	3.477,25	33.452,30
F	Civitella	82	984	1,84%	23.428,45	3.834,13	10.179,96	1.133,54	3.632,28	34.943,80
F	Dovadola	47	574	1,07%	13.666,59	2.236,58	5.938,31	661,23	2.118,83	20.383,88
F	Forlì	1.584	19.107	35,77%	454.926,17	74.450,01	197.671,20	22.010,78	70.530,49	678.527,67
F	Forlimpopoli	99	1.188	2,22%	28.285,56	4.629,02	12.290,44	1.368,55	4.385,32	42.188,25
F	Galeata	72	936	1,75%	22.285,60	3.647,10	9.683,38	1.078,25	3.455,10	33.239,23
F	Meldola	123	1.486	2,78%	35.380,77	5.790,17	15.373,39	1.711,83	5.485,34	52.770,82
F	Modigliana	21	252	0,47%	5.999,97	981,91	2.607,06	290,30	930,22	8.949,02
F	Portico-S.Benedetto	19	228	0,43%	5.428,54	888,40	2.358,77	262,65	841,63	8.096,73
F	Predappio	241	2.872	5,38%	68.380,59	11.190,69	29.712,24	3.308,47	10.601,54	101.990,45
F	Premilcuore	41	492	0,92%	11.714,22	1.917,07	5.089,98	566,77	1.816,14	17.471,90
F	Rocca S.Casciano	55	660	1,24%	15.714,20	2.571,68	6.828,02	760,30	2.436,29	23.437,92
F	Santa Sofia	54	648	1,21%	15.428,49	2.524,92	6.703,88	746,48	2.391,99	23.011,77
F	Tredozio	32	384	0,72%	9.142,81	1.496,25	3.972,67	442,36	1.417,48	13.636,61
Comprensorio forlivese		2.634	31.773	59,48%	756.496,00	123.802,81	328.707,13	36.601,70	117.285,05	1.128.322,59
Totali generali		4.415	53.418	100,00%	1.271.850,42	208.142,08	552.635,18	61.536,19	197.184,17	1.896.979,70

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2011: 35,51

Totale Comuni in concessione	3.534	42.741,00	0,80	1.017.637,48	166.539,38	442.176,42	49.236,56	157.771,70	1.517.818,14
Totale Comuni in convenzione (Cesena)	881	10.677,00	0,20	254.212,94	41.602,70	110.458,76	12.299,64	39.412,47	379.161,56

BILANCIO D'ESERCIZIO 2011

STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2011	31/12/2010
A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare		
B) Immobilizzazioni:		
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	30.369	25.731
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
Totale B.I	30.369	25.731
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	500	500
2) fabbricati	1.388.099	1.264.372
3) impianti e macchinari	164.399	182.876
4) attrezzature industriali e commerciali	5.041	923
5) mobili e arredi	14.407	12.339
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	46.493	29.245
7) automezzi	7.387	15.066
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale B.II	1.626.326	1.505.321
III) Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:	19.750	19.750
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	19.750	19.750
2) crediti:	43.317	51.843
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso altri	43.317	51.843
3) altri titoli	5.279.927	6.912.452
Totale B.III	5.342.994	6.984.045
Totale immobilizzazioni (B)	6.999.689	8.515.097
C) Attivo circolante:		
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
4) prodotti finiti destinati alla vendita		
5) acconti		
Totale C.I	0	121.130

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

II) Crediti:		
1) verso utenti e clienti	6.244.147	5.461.246
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
4-bis) crediti tributari	87.849	2.804
4-ter) imposte anticipate		
5) per Gestione Speciale	34.501	34.501
6) verso altri	5.392.875	4.440.456
7) immobilizzazioni destinata alla vendita	418.367	25.400
Totale C.II	12.177.739	9.964.407
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	1.876.397	2.685.797
1-b) fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia	6.333.505	6.703.301
2) assegni		
3) denaro e valori in cassa	3.000	3.000
Totale C.IV	8.212.902	9.392.098
Totale attivo circolante (C)	20.390.641	19.477.635
D) Ratei e risconti attivi	76.592	6.062
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	27.466.922	27.998.794

PASSIVO	31/12/2011	31/12/2010
A) Patrimonio netto:		
I) Capitale di dotazione	4.412.295	4.412.295
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III) Riserve di rivalutazione	2.127.215	2.127.215
IV) Fondo di riserva	114.338	113.013
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII) Altre riserve	1.439.077	1.623.154
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880	1.061.880
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	20.568	26.500
Totale patrimonio netto (A)	9.534.496	9.723.180
B) Fondi per rischi ed oneri:		
1) fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	6.450	2.150
2) fondi per imposte, anche differite		
3) altri fondi	661.776	651.687
Totale fondi per rischi ed oneri (B)	668.226	653.837
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.343.568	1.283.223

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

D) Debiti:		
1) prestiti obbligazionari		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche e posta	0	0
5) mutui e debiti verso altri finanziatori	17.113	36.397
6) acconti	395.119	27.579
7) debiti verso fornitori	1.745.571	2.300.074
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	1.787.448	2.342.270
13) debiti tributari	61.027	166.527
14) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	138.859	143.206
15) altri debiti	11.758.005	11.300.597
Totale debiti (D)	15.903.142	16.316.650
E) Ratei e risconti passivi	17.490	21.904
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	27.466.922	27.998.794

CONTI D'ORDINE	31/12/2011	31/12/2010
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	0	0
Totale	0	0

BILANCIO D'ESERCIZIO 2011

CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.

	2011	2010
	Euro	Euro
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	7.391.278	9.473.110
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione;	(121.130)	(2.088.865)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	0	0
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	330.684	699.452
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	319.849	689.700
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	10.835	9.752
Totale valore della produzione.	7.600.832	8.083.697
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	4.642.251	5.124.627
8) per godimento di beni di terzi;	143.422	151.931
9) per il personale:	1.999.998	1.982.182
<i>a) salari e stipendi;</i>	1.466.633	1.469.756
<i>b) oneri sociali;</i>	390.922	385.860
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	138.593	125.356
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	0	0
<i>e) altri costi;</i>	3.850	1.210
10) ammortamenti e svalutazioni:	414.193	448.296
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	26.868	25.614
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	117.325	122.682
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	270.000	300.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	59.162	49.074
14) oneri diversi di gestione.	798.297	696.309
Totale costi della produzione.	8.057.323	8.452.419
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(456.491)	(368.722)
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni:	0	0
<i>a) in imprese controllate</i>	0	0
<i>b) in imprese collegate</i>	0	0
<i>c) in altre partecipazioni</i>	0	0
16) altri proventi finanziari:	354.871	422.332
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	1.363	1.730
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	197.526	271.911

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	155.982	148.691
17) interessi e altri oneri finanziari:	23.602	29.127
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	23.582	29.081
<i>d) interessi su mutui</i>	20	46
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	331.269	393.205
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
19) svalutazioni:	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.</i>	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).	0	0
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi straordinari:	301.845	258.650
<i>a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni</i>	0	81.160
<i>b) sopravvenienze attive/insussistenze attive</i>	301.845	177.490
<i>c) altri proventi straordinari</i>	0	0
21) oneri straordinari:	35.264	79.016
<i>a) minusvalenze patrimoniali da alienazione</i>	0	0
<i>b) sopravvenienze passive/insussistenze passive</i>	23.548	77.514
<i>c) altri oneri straordinari</i>	11.716	1.502
Totale delle partite straordinarie (20-21).	266.581	179.634
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E);	141.359	204.117
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	120.791	177.617
<i>a) imposte correnti</i>	120.791	177.617
<i>b) imposte differite</i>	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
23) Utile (perdita) dell'esercizio	20.568	26.500

NOTA INTEGRATIVA

al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 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 2011 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 2011, 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 2010, che presentava il medesimo rapporto (fino al 31/12/2008 invece tale rapporto era 26 a 4). Questa situazione obbliga l'Ente ad adottare per queste gestioni diversi criteri di contabilizzazione delle singole entrate e spese relative alle gestioni, come verrà più compiutamente illustrato nell'analisi delle singole voci interessate. In particolare, la presenza di un regime giuridico concessorio fa traslare in capo al concessionario la titolarità dei canoni degli immobili gestiti, che contabilmente tornano ad essere ricavi come se fossero relativi ad alloggi in proprietà, e parimenti tornano ad incidere sul conto economico i correlativi costi di gestione.

Per quanto si riferisce all'esecuzione presso la sede di un decreto di perquisizione locale e sequestro emesso in data 10/12/2009 dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Forlì, già evidenziato in sede di nota integrativa ai due precedenti bilanci d'esercizio, permane a tutt'oggi lo stato di sequestro tramite apposizione di sigilli numerosi archivi e documenti, fra i quali la documentazione originale amministrativo-contabile degli anni dal 2004 fino a dicembre 2009.

Criteri di formazione del bilancio

Il presente bilancio è conforme al vigente dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

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

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

Il rendiconto finanziario è esposto nello schema a "flussi di disponibilità liquide", di cui al documento n.12 dei principi contabili OIC, opportunamente adattato, anche tenendo conto delle osservazioni di Federcasa, alle peculiarità dell'attività svolta dall'ACER.

Il prospetto dei movimenti della "gestione speciale" consente di riscontrare la quadratura delle poste dell'attivo e del passivo di bilancio relativamente alla liquidità generata dalla vendita di alloggi ERP e ai debiti per finanziamenti ricevuti da enti pubblici.

Relativamente all'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed ai rapporti con controparti correlate, si rinvia a quanto esposto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

Gli importi esposti in bilancio, ai sensi dell'art. 2423 c.c. sono espressi in unità di Euro. I dati contenuti nelle tabelle della presente nota integrativa, invece, sono in parte espressi in Euro ed in parte in migliaia di Euro secondo quanto indicato per ciascuna voce. Eventuali differenze tra la somma dei valori di dettaglio e i totali di ciascuna voce sono da attribuire ad arrotondamenti.

Secondo quanto disposto dall'art. 2423 ter c.c., ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è raffrontata all'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente. Le voci dei due esercizi sono di regola, salvo eventuali situazioni segnalate e commentate caso per caso nell'esame delle singole voci, da considerarsi confrontabili.

In attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 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 2011 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 2011, 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 2011, iscritte per un valore netto di Euro 30.369, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2010 pari a circa 4 mila 600 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 2011 (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 31.12.2010			Variazioni 2011			Valore al 31.12.2011		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2011	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)	559	533	26	29		25	588	558	30
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0				0		0
Altre immobilizzazioni immateriali									
Totale	559	533	26	29	0	25	588	558	30

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 2011 (la differenza rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio è causata dagli arrotondamenti).

VOCE	Valore al 31.12.2010			Variazioni 2011				Valore al 31.12.2011		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Amm.to 2011	Altre variaz. f.do amm.to	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Terreni	1	0	1					1	0	1
Fabbricati	3.267	2.003	1.264	188	0	64		3.455	2.067	1.388
Macchine ordinarie per ufficio	11	11	0			0		11	11	0
Attrezzature industr.e comm	98	88	10	9	0	5		107	93	14
Mobili e arredi	300	288	12	6	0	4		306	292	14
Attrezzat.elettron.d'ufficio	407	378	29	35	0	18		442	396	46
Mezzi di locomozione	62	47	15	0	0	8		62	55	7
Impianti fotovoltaici	200	27	173	0		18		200	45	155
Impianti di allarme	46	46	0			0		46	46	0
Totale	4.392	2.888	1.504	238	0	117	0	4.630	3.005	1.625

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 49 milioni 289 mila, risultando incrementate per Euro 2 milioni 693 mila rispetto all’esercizio precedente, per effetto della differenza di valore tra l’ammontare dei costi sostenuti durante l’esercizio per l’avanzamento dei lavori e l’ammontare del costo degli interventi ultimati e chiusi contabilmente, sempre durante l’esercizio. Tuttavia, a soli fini espositivi, nel bilancio il valore delle immobilizzazioni in corso è stato esposto al netto della parte di finanziamenti utilizzati per la loro costruzione, al fine di fornire una presentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotte al 50% per i beni acquisiti nell’esercizio. Le aliquote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

Categoria	Aliquota
Immobili	3%
Impianti specifici (allarme)	30%
Impianti specifici (centralino)	20%
Impianti fotovoltaici	9%
Autovetture e biciclette	25%
Mobili e arredi	12%
Macchine per ufficio ordinarie	12%
Macchine per ufficio elettroniche ed apparecchiature informatiche	20%
Attrezzatura varia	15%

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

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

appartenenza, per valutare poi solo in sede di determinazione delle imposte, alla luce anche del modestissimo vantaggio fiscale di differimento delle imposte che si realizzerebbe, la convenienza di un eventuale deduzione a soli fini fiscali di quote di ammortamento al 100%.

Gli oneri di manutenzione e miglioramento, straordinari e non ricorrenti, vengono imputati ad incremento dei cespiti interessati nel solo caso in cui incrementano il valore degli stessi. Le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti ed ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte partecipazioni per un valore complessivo di Euro 19.750, valore invariato rispetto a quello rilevato al 31 dicembre 2010.

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.

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 3.381.259 (di cui interessi da liquidare pari ad Euro 381.259);
 - 2) polizza n° 156/4888 del 19-10-2007, per un importo pari ad Euro 1.696.018 (di cui interessi da liquidare pari ad Euro 188.292);

La sensibile variazione in diminuzione della presente voce è da ricondurre alla conclusione, in data 30-04-2011, del contratto quinquennale per il fondo di investimento assicurativo presso AXA, polizza 92013 del 30-04-2006, già iscritta al 31/12/2010 per un importo pari ad Euro 1.781.843, che ha portato ad un incasso nel conto di Tesoreria pari ad Euro 1.830.051.

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. Nello scorso mese di ottobre, peraltro, è stato approvato attraverso il voto dei creditori un piano di ristrutturazione, predisposto dalla Società incaricata della liquidazione, che prevede per i possessori di obbligazioni analoghe a quelle detenute dall’Azienda un riparto nella misura del 21,1% del credito. Peraltro, avendo l’Azienda in corso anche un tentativo di recupero giudiziale presso l’Istituto di Credito collocatore del titolo per carenza di informativa post-contrattuale, si ritiene di soprassedere per il momento ad ulteriori svalutazioni sui titoli in questione.

Nel rispetto di quanto previsto dal principio contabile OIC n. 20, sono classificati fra le immobilizzazioni tutti i titoli e le partecipazioni destinati, nelle intenzioni del Consiglio di Amministrazione al momento dell’acquisto, non ad essere negoziati, ma ad essere mantenuti nel patrimonio aziendale quale investimento durevole sino alla loro naturale scadenza.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 43.317, 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 33.011. La natura degli importi fa sì che sia esigibile entro l’esercizio successivo un importo pari alla quota d’ammortamento 2012, pari ad Euro 13.200, mentre la restante parte è esigibile oltre l’esercizio successivo;
- depositi cauzionali presso fornitori per Euro 10.306, 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 31.12.2010	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2011
<i>Partecipazioni</i>	19.750	0	0	19.750
Imprese controllate	0	0		0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	19.750	0	0	19.750
<i>Crediti</i>	51.842	1.813	10.338	43.317
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	51.842	1.813	10.338	43.317
<i>Altri titoli</i>	6.912.452	197.526	1.830.051	5.279.927
Totale	6.984.044	199.339	1.840.389	5.342.994

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero (a fronte di un valore al 31 dicembre 2010 di Euro 121.130). Gli importi classificati in questa voce sono relativi 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 sempre effettuata 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 al 31/12/2010 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.

L'azzeramento dell'importo al 31/12/2011 è stato determinato dalla conclusione del programma di costruzioni per la vendita nei Comuni di Sogliano e Gambettola. Le rimanenze del bilancio precedente infatti erano relative all'unico appartamento di Gambettola non ancora venduto, il cui atto di vendita è stato sottoscritto nell'anno 2011. Si è pertanto proceduto, secondo quanto previsto dai principi contabili:

- a rilevare tra i ricavi di vendita del 2011 le fatture di vendita (in questo caso non erano stati fatturati acconti);
- a diminuire le rimanenze iniziali, già iscritte negli anni precedenti con il citato criterio della percentuale di completamento, per il valore corrispondente ai beni venduti, valore che 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).

C.II) Crediti

I crediti iscritti nell'attivo circolante, esposti in bilancio per Euro 11.759.372 (di cui 6.244.147 verso utenti e clienti per canoni di locazione e servizi a rimborso) hanno registrato un aumento complessivo di circa 1 milione 820 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

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

Voce	Crediti al 31/12/2010	Crediti al 31/12/2011	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variaz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	5.461.246	6.244.147	6.244.147	0	782.901
per canoni e servizi	3.453.232	3.879.020	3.879.020	0	425.788
recuperi spese gestione stabili	1.405.902	1.557.028	1.557.028	0	151.126
altri crediti	2.184.619	2.649.012	2.649.012	0	464.393
f.do svalutazione crediti	-1.541.451	-1.799.857	-1.799.857	0	-258.406
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	-41.056	-41.056	-41.056	0	0
<i>Crediti v/o imprese controllate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o imprese collegate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o impr.controllanti</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti per G.S.</i>	34.501	34.501	34.501	0	0
<i>Crediti verso altri</i>	4.443.259	5.480.724	5.480.724	0	1.037.465
verso Stato ed altri enti	4.060.936	4.875.199	4.875.199	0	814.263
verso l'Erario	2.804	87.849	87.849	0	85.045
verso condomini	173.757	201.707	201.707	0	27.950
verso edifici gestione ACER	206.111	315.969	315.969	0	109.858
verso fornitori	120	0	0	0	-120
verso inquilini c/bollette emesse	-469	0	0	0	469
verso imprese	0	0	0	0	0
<i>Immobilizz.destinate alla vendita</i>	25.400	418.367	418.367	0	392.967
Totale	9.964.406	12.177.739	12.177.739	0	2.213.333

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

Si è verificato frequentemente che ACER, nell'ambito della gestione finanziaria di interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione per conto dei Comuni si trovasse nelle condizioni di anticipare con risorse proprie il pagamento di fatture per lavori. La rilevanza che hanno assunto tali anticipazioni, sia in termini di importo che di ritardo nel rimborso da parte dei Comuni, ha fatto ritenere opportuno rilevare, in sede di chiusura, il credito verso ciascun Comune per le risorse ACER anticipate in contropartita di un analogo importo fra i debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici, iscritti nella successiva voce D) dello stato patrimoniale. La rilevanza di queste operazioni di anticipazioni non ancora rimborsate ha comportato un corrispondente incremento della presente voce per Euro 814 mila, con un correlativo incremento della corrispondente voce fra i debiti.

Relativamente alla voce "Immobilizzazioni destinate alla vendita", si osserva che questa è stata inserita dal 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 2012 al Comune stesso, al termine di una fase di ristrutturazione concordata. L’incremento di valore nella presente voce è da ricondursi al valore degli interventi di recupero effettuati sul bene stesso, in base agli impegni contrattuali, preliminarmente alla vendita, il cui perfezionamento dovrebbe appunto avvenire nel corso del 2012. Con l’occasione si rileva che tale voce è stato oggetto nel presente bilancio di un cambiamento di classificazione rispetto al bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2010, nel quale era stata esposta una apposita voce C.V). Tale scelta di riclassificazione è infatti più coerente con il criterio di liquidità crescente nell’esposizione delle voci dell’attivo che caratterizza la struttura dello stato patrimoniale prevista dal codice civile.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31.12.2011 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 31.12.2011 di Euro 8.212.902, rilevando un decremento di Euro 1.179.196 rispetto alla chiusura del precedente esercizio. Peraltro, come desumibile anche dal seguente prospetto, che rappresenta nel dettaglio la composizione di detto importo (in unità di Euro), in sede di commento si deve considerare che questa diminuzione della disponibilità effettiva sui conti correnti bancari intestati all’Azienda (sia quelli operativi presso Istituti di Credito che quelli vincolati presso la Banca d’Italia) nella presente voce si aggiunge alla variazione in diminuzione delle immobilizzazioni finanziarie, dove si trova invece rilevata la quota di liquidità investita dall’Azienda in strumenti finanziari.

L’ulteriore diminuzione complessiva rispetto al bilancio 2010, che era stato a sua volta ben inferiore al 2009, si spiega con il 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. Considerazioni specifiche sulla questione sono formulate nella relazione sulla gestione.

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 2010 e del 2011.

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazione
Depositi bancari e postali	2.685.797	1.876.397	-809.400
Depositi c/o tesoriere	1.110.377	1.739.442	629.065
Banche cc/cc	1.533.506	47.289	-1.486.217
Poste cc/cc	41.914	89.666	47.752
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	6.703.301	6.333.505	-369.796
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000	0
Totale	9.392.098	8.212.902	-1.179.196

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 76.592 e risultano aumentati di oltre 70 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2010.

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2011 sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazione
Ratei attivi	-	-	0
Interessi attivi su titoli	-	-	0
Altri	-	-	0
Risconti attivi	6.062	76.592	70.530
Oneri per gestione automezzi	410	410	0
Canoni passivi	-	-	0
Imposta di registro	4.169	73.385	69.216
Altri (abbonamenti e somministrazioni)	1.483	2.797	1.314
Totale	6.062	76.592	70.530

La variazione più rilevante rispetto all'anno precedente deriva dalla rilevazione di un rilevante risconto pluriennale relativo al pagamento di un significativo importo per imposta di registrazione di contratti di locazione alloggi di validità triennale, che ha determinato un risconto attivo pari ad Euro 69.065.

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2011
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	472.136	1.325			473.461
Altre riserve	1.623.154	25.175	209.253		1.439.076
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880				1.061.880
Utile (perdita) dell'esercizio	26.500		26.500	20.568	20.568
Totale	9.723.180	26.500	235.753	20.568	9.534.495

La discrepanza di un Euro rispetto al prospetto di bilancio è dovuta alla necessità nella presente chiusura di rappresentare, fra le altre riserve, l'effetto degli arrotondamenti per mantenere il bilanciamento fra attivo e passivo.

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 2010.

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	39.129	166.680		1.623.154
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880				1.061.880
Utile (perdita) dell'esercizio	41.189		14.689		26.500
Totale	9.863.360	41.189	181.369	0	9.723.180

In relazione alle disposizioni contenute nell'art. 10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, si precisa che le riserve da rivalutazione monetaria sono relative alle rivalutazioni attuate sui beni in patrimonio in

conformità alle specifiche disposizioni di legge di seguito indicate. La notevole distanza temporale delle rivalutazioni, di gran lunga superiore ai termini di obbligo di conservazione delle scritture contabili, impedisce di fornire nel dettaglio le indicazioni richieste dalla normativa circa l'articolazione fra le diverse voci dell'attivo delle rivalutazioni effettuate. Tuttavia dalle ricerche d'archivio emergono i seguenti dati:

- Fondo di rivalutazione monetaria Legge 11 febbraio 1952, n. 74, con un saldo al 31.12.2011 di 366.326 Euro, risultante dalla conversione matematica dell'importo di 709.305.737 lire. Da relazioni accompagnatorie al bilancio consuntivo 1952, reperite tramite ricerche d'archivio, si ritiene che l'importo sia da attribuire al saldo di rivalutazione di fabbricati per 679.331.005 lire, al saldo di rivalutazione di aree per 27.680.182, mentre non è chiaro a cosa ricondurre la differenza di 2.294.550 lire, relative comunque a beni immobili;
- Fondo di rivalutazione monetaria Legge 19 marzo 1983, n. 72, con un saldo al 31.12.2011 di 1.760.889 Euro, risultante dalla conversione matematica dell'importo di 3.409.557.209 lire. Dai dati riportati nelle delibere di approvazione del bilancio consuntivo 1983 (unico documento consultabile, non essendo disponibili i relativi libri contabili), si desume che tale importo è relativo alla rivalutazione esclusivamente di stabili in proprietà costruiti con contributo e senza contributo ed a stabili in proprietà superficiaria, sebbene non sia esattamente determinabile la proporzione fra queste tre categorie a causa di alcuni elementi di contraddittorietà fra i dati riportati nei provvedimenti di autorizzazione alla rivalutazione e di approvazione del bilancio.

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

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

Voce	Importo al 31.12.11	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	114.338	P	114.338		
Riserve statutarie e regolamentari	359.123	P	359.123		
Riserva azioni proprie in portafoglio	0		0		
Altre riserve	1.439.076	U	1.439.076		375.932
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880	P/D	1.061.880		
<i>Totale</i>	9.513.927		5.101.632	0	375.932
Quota non distribuibile			4.039.752		
Quota distribuibile			1.061.880		

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 2009, 2010 e 2011.

In particolare, si ritiene opportuno in sede di commento soffermarsi sull’utilizzo effettuato, proprio nel corso del 2011, di due delle riserve di utile costituite dalla Conferenza degli Enti negli anni precedenti. Si è rilevato infatti l’integrale utilizzo (Euro 180.603) della riserva di patrimonio netto destinata specificamente ad adeguamento funzionale e manutenzione straordinaria del contro sociale in località Vigne a Cesena, ora anche sede degli uffici decentrati dell’Azienda, costituita dalla Conferenza degli Enti a destinazione degli utili d’esercizio 2004 con delibera 12/2005 e 2005 con delibera 1/2006. Inoltre, sono state parzialmente utilizzate (per un importo di Euro 28.649 su 40.419) la parte di utile d’esercizio 2006 destinata con delibera di Conferenza degli Enti del 20 giugno 2007 ad una riserva per interventi di risparmio energetico sul patrimonio di proprietà ACER. Le risorse sono state ovviamente utilizzate secondo le rispettivi destinazioni stabilite dalla Conferenza.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 668 mila, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2011
Fondo trattamento di quiescenza	2.150	4.300	0	6.450
Fondo imposte differite	0			0
Altri fondi (manutenzione)	651.687	59.163	49.074	661.776
F.di manutenzione stabili	602.613			602.613
F.do acc.to q.cond.li	49.074	59.163	49.074	59.163
Totale	653.837	63.463	49.074	668.226

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2010, si possono formulare le seguenti osservazioni:

- il saldo del fondo trattamento fine mandato degli amministratori ha subito un incremento per l'ordinario accantonamento annuale per i componenti del Consiglio di Amministrazione. Si è mantenuta la classificazione tra i fondi per trattamento di quiescenza, in quanto il Principio Contabile OIC n. 19 prevede che siano collocati in B1) i fondi di indennità per cessazione di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa;
- i fondi manutenzione hanno rilevato una sostanziale stabilità durante l'esercizio. Infatti, la tempistica tecnica di attuazione degli interventi e le problematiche organizzative legate alla carenza di personale tecnico per progettare e seguire i cantieri, che porta inevitabilmente a rinviare lo sviluppo di alcuni interventi. Per questi motivi gli utilizzi degli accantonamenti straordinari effettuati in passato non hanno ancora portato all'esaurimento degli stanziamenti. Nonostante questi sensibili sfasamenti temporali, si ribadisce la natura di fondo di queste risorse.

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2011 ad Euro 1.343.568, registrando un aumento rispetto al precedente esercizio di oltre 60 mila Euro.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati a tale fondo complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2011 ed a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 133.392 (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 64.635 a seguito di cessazioni dal rapporto di lavoro, per Euro zero per l'erogazione di anticipazioni a dipendenti in servizio e per i restanti Euro 8.412 per contributo a carico del TRF a fondi di previdenza integrativa.

Saldo al 31/12/2010	1.283.223
Accantonamento 2011 al netto imposta sostitutiva	133.392
Utilizzo 2011 per anticipi, liquidazioni e previdenza integrativa	73.047
Saldo al 31/12/2011	1.343.568

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2011 ammontano complessivamente ad Euro 15.903.142.

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	di cui esigibile oltre l'esercizio 2012	di cui con durata residua superiore ai 5 anni
Debiti verso tesoriere o cassiere	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0
Debiti verso posta	0	0	0	0
Mutui	36.397	17.113	1.563	0
Acconti	27.579	395.119	0	0
Debiti verso fornitori	2.300.073	1.745.571	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	48.937.813	51.076.403	44.714.340	0
- Interventi in corso con finanziamento	-46.595.543	-49.288.955	-44.714.340	
Debiti tributari	166.527	61.027	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	143.206	138.859	0	0
Altri debiti	11.300.597	11.758.005	0	0
Totale	16.316.649	15.903.142	1.563	0

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni.

I mutui espongono un saldo di Euro 17.113 e sono diminuiti di Euro 19.284 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, come si desume dalla quota molto ridotta esigibile oltre l'esercizio 2012, la quasi totalità dei piani di ammortamento residui è in fase di conclusione nell'esercizio in corso.

Gli acconti registrano l'importo di Euro 395 mila, rispetto ad Euro 28 mila indicati nel precedente esercizio. Infatti, il valore al 31/12/2010 era esclusivamente relativo ad anticipi su predisposizione di pratiche di cessione di alloggi, mentre nel corso del 2011 sono stati fatturati, come previsto

dall'apposita convenzione, le prime due rate dell'importo relativo alla cessione al Comune di Forlì del Centro Sociale "Lo Specchio", operazione già descritte illustrando la voce C.II.7.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 1.745.571 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una significativa variazione in diminuzione, precisamente per Euro 554.502.

I debiti per Gestione Speciale conseguenti alla riscossione dei rientri finanziari della cessione degli alloggi sono così rappresentati:

- rientri destinati alle finalità dell'art. 25 della Legge 513/1977: Euro 3.032.426;
 - rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 20.314.677;
 - rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 27.729.300.
- 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 61.027.

Essi sono così composti:

- | | | |
|---|------|--------|
| - Erario per imposta sostitutiva TFR | Euro | 1.800 |
| - Ritenute IRPEF dipendenti | Euro | 44.203 |
| - Ritenute d'acconto lavoratori autonomi | Euro | 13.128 |
| - Ritenute d'acconto collaboratori a progetto | Euro | 1.896 |

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2011 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- | | | |
|-------------------------------|------|---------|
| - Inps | Euro | 2.974 |
| - Inpdap-Enpded-Cpdel | Euro | 130.544 |
| - Inail | Euro | 0 |
| - Enti previdenza integrativa | Euro | 4.922 |
| - Altri enti | Euro | 419 |

Gli altri debiti sono pari ad Euro 11.758.005, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano un aumento di 457 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2010.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	19.408	18.600	-808
Depositi cauzionali	1.410.497	1.445.159	34.662
Enti diversi	461.840	488.055	26.215
Debiti v/ personale dipendente	277.887	293.744	15.857
Altri	9.130.831	9.512.313	381.482
Totale	11.300.597	11.758.005	457.408

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 2011 ammontano complessivamente ad Euro 17.490 e risultano sostanzialmente stabili rispetto al dato al 31 dicembre 2010.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazione
Ratei passivi	4.773	0	-4.773
Risconti passivi	17.131	17.490	359
Totale	21.904	17.490	-4.414

I ratei passivi al 31.12.2010 erano costituiti per la maggior parte dalla quota 2010 del canoni passivi per il servizio di presidio del sistema informatico aziendale, cessato ad agosto 2011, il che spiega il valore zero a fine 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 2011 pari a zero.

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

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

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

Esame delle voci del conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2011 ammonta ad Euro 7 milioni 601 mila e registra una diminuzione di 482 mila Euro rispetto alle voci del precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando come segue le poste che lo compongono.

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

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

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

Descrizione	2010	2011	Variazione
<i>Ricavi delle vendite</i>	2.522.001	150.642	-2.371.359
<i>Ricavi di prestaz.della gest.immobiliare</i>	6.327.144	6.441.433	114.289
Canoni di locazione	5.645.379	5.660.378	14.999
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	617.596	645.884	28.288
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	64.169	135.140	70.971
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	31	31
<i>Ricavi delle prestazioni per c/terzi</i>	623.965	799.203	175.238
Attività costruttiva	623.965	799.203	175.238
Attività patrimoniale per c/terzi	0	0	0
Totale ricavi vendite e prestazioni	9.473.110	7.391.278	-2.081.832

Si può notare, osservando la tabella, come, vista la stabilità del numero dei Comuni in regime concessorio di gestione degli alloggi, le grandezze relative alla gestione immobiliare non presentino nel complesso variazioni molto significative, ad eccezione dei ricavi delle vendite, per effetto della 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. Nel 2011, invece si è rilevata la stipula di un unico alloggio residuo, come già specificato illustrando le rimanenze, alle quali si rinvia in merito alle rilevazioni contabili conseguenti in base ai principi contabili. L'enorme calo di questa voce, combinato con la parallela variazione della successiva voce A.3, è la principale causa della diminuzione del valore della produzione rispetto al 2010.

Una sostanziale stabilità, o comunque variazioni non eccezionalmente significative, interessano invece i canoni di locazione ed i corrispettivi e rimborsi di amministrazione. Significativo risulta invece l'incremento dei proventi dell'attività tecnica, relazione all'ultimazione in corso d'anno di diversi cantieri di ristrutturazione o nuova costruzione seguiti dall'Azienda, il che ha reso fatturabili i relativi compensi.

Si precisa altresì che gli importi dei canoni di locazione rilevati a conto economico (Euro 5.660.378) sono i seguenti:

- | | |
|--|-------------------------|
| - alloggi ACER, realizzati senza il contributo dello Stato | Euro 77 mila |
| - alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione | Euro 5 milioni 237 mila |
| - locali ad uso diverso | Euro 274 mila |
| - alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì | Euro 41 mila |
| - alloggi di proprietà privata gestione Agenzia Affitto Forlì | Euro 31 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 121.130 (a fronte di un saldo, sempre negativo, di Euro 2.088.865 al 31 dicembre 2010).

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.

Nel 2010 erano stati stipulati numerosi contratti di vendita relativamente ai suddetti interventi, con contestuale fatturazione del saldo del prezzo di vendita, determinando il valore eccezionale del relativo bilancio. 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. Nel 2011 è stata effettuata solamente la stipula di un alloggio residuo, e questa situazione ha determinato una sensibile diminuzione 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 331 mila, registrando una diminuzione sensibile (369 mila Euro) rispetto al precedente esercizio, da attribuirsi sostanzialmente alla rilevazione di un utilizzo molto inferiore (- 294 mila Euro) del fondo di solidarietà manutentiva intercomunale. Tale variazione è stata determinata dalla scelta operata dall'Azienda di coprire le spese di manutenzione per le quali fossero insufficienti le risorse da canoni dell'anno prioritariamente tramite riduzione del debito verso le rispettive Amministrazioni Comunali per avanzi di gestione maturati in esercizi precedenti; in tal modo l'utilizzo del fondo di solidarietà manutentiva è risultato residuale.

Sebbene non abbia originato variazioni particolarmente significative rispetto all'anno precedente, si rammenta che anche nel 2011 si è operata l'iscrizione in questa voce del credito vantato dall'Azienda nei confronti del Comune di Forlì (185 mila Euro) per la copertura del disavanzo della gestione dell'Agenzia Affitto, che resta in attesa di copertura o con i proventi dei canoni dell'anno, o con quelli degli anni successivi, e solo eventualmente con il materiale versamento del disavanzo pregresso da parte del Comune.

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

Descrizione	2010	2011	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	689.700	319.849	-369.851
Plusvalenze da alloggi ex L.560/1993	0	0	0
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	22.907	31.826	8.919
Altri rimborsi e proventi diversi	666.793	288.023	-378.770
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0	0
<i>Contributi in c/esercizio</i>	9.752	10.835	1.083
Totale altri ricavi e proventi	699.452	330.684	-368.768

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2011 ammontano ad Euro 8.057.323 e registrano una diminuzione di circa 395 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 2011 non ha sostenuto costi di questo tipo in relazione alla produzione di beni per la vendita.

B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano complessivamente a 4 milioni 642 mila Euro, registrando una diminuzione di circa 482 mila Euro rispetto alle analoghe voci del precedente bilancio.

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

Descrizione	2010	2011	Variazione
<i>Spese generali</i>	688.126	602.677	-85.449
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	89.413	87.295	-2.118
Spese per comunicazione istituzionale	39.419	29.311	-10.108
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	123.320	134.114	10.794
Spese postali e telefoniche	58.840	46.701	-12.139
Cancelleria e stampati	18.951	17.726	-1.225
Gestione mezzi di trasporto	15.973	15.330	-643
Manutenzione macchine d'ufficio	5.413	6.052	639
Gestione sistema informativo	72.064	64.574	-7.490
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	67.038	7.405	-59.633
Consulenze e prestazioni professionali	140.592	139.392	-1.200
Altro	57.103	54.777	-2.326
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	3.993.508	3.615.023	-378.485
Spese di amministrazione	342.010	297.033	-44.977
Spese di manutenzione	3.651.498	3.317.990	-333.508
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	442.993	424.550	-18.443
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	387.624	397.893	10.269
Spese per interventi destinati alla vendita	55.369	26.657	-28.712
Totale costi per servizi	5.124.627	4.642.250	-482.377

Come si può notare, la variazione dei costi per servizi nel 2011 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- una buona diminuzione di diverse spese generali e di funzionamento, già dettagliate nel prospetto;
- una diminuzione delle spese di manutenzione imputate a conto economico, principalmente relative ad immobili di terzi gestiti in concessione. Tale diminuzione in effetti si riscontra in relazione ad una massiccia copertura delle spese di manutenzione dell'anno tramite riduzione del debito verso le rispettive Amministrazioni Comunali per avanzi di gestione maturati in esercizi precedenti.

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 2011 per un importo complessivo di competenza di Euro 89.198, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	57.600
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	27.298
Accantonamento f.do cessazione rapporto amministratori (art.10 Statuto)	Euro	4.300

Ai sensi dell'art. 5 della Legge 25/2/1987 n. 67, si fa presente altresì che risultano iscritti in bilancio nell'ambito della presente voce B.7) gli importi destinati all'acquisto di spazi pubblicitari su mezzi di comunicazione di massa, che sono oggetto, nelle scadenze e con le modalità previste dalla normativa, di specifica comunicazione all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

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

Non sono in essere contratti di leasing di nessun tipo, nè altri tipi di contratti per il godimento di beni di terzi.

B.9) Costi per il personale

Detti costi sono quelli riportati dettagliatamente nel prospetto che segue (in unità di Euro):

	2010	2011	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.469.756</i>	<i>1.466.633</i>	<i>-3.123</i>
Retribuzioni	1.095.605	1.090.466	-5.139
Indennità	141.959	140.250	-1.709
Lavoro straordinario	24.862	30.699	5.837
Indennità di trasferta	1.885	2.422	537
Retribuzione di risultato	205.445	202.796	-2.649
<i>Oneri sociali</i>	<i>385.861</i>	<i>390.922</i>	<i>5.061</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>125.356</i>	<i>138.593</i>	<i>13.237</i>
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Altri costi del personale</i>	<i>1.210</i>	<i>3.850</i>	<i>2.640</i>
<i>Totale</i>	<i>1.982.183</i>	<i>1.999.998</i>	<i>17.815</i>

L'ammontare dei premi di produttività del 2011, sebbene alla data della stesura della presente relazione non fosse stato ancora interamente messo in pagamento, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2011, 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 2011, 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 a riduzione dei costi per quasi 6 mila Euro, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2011 era inferiore al valore di quelle al 31 dicembre 2010).

Per quanto riguarda possibili incrementi contrattuali arretrati di competenza 2011, il CCNL Federcasa è scaduto al 31/12/2009 sia per la parte normativa che per quella economica, ed è in corso una trattativa di rinnovo di incerta e difficile conclusione. Per questo motivo si è ritenuto prudenzialmente di stanziare sul bilancio 2011 un importo corrispondente all'indennità di vacanza contrattuale prevista dal CCNL, anche se tuttora non erogata.

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 2011 (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 (40,46, approssimato in tabella a 40) risulta sostanzialmente pari alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio ed al 31 dicembre (40,5 unità).

Qualifica	In servizio al 01/01/2011	In servizio al 31/12/2011	N. medio dipendenti 2011 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	4	4	4
<i>Impiegati</i>	34	35	34
<i>Operai</i>	0	0	0
Totale	40	41	40

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 26.868, 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 117.325, si riferiscono in parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o ad uso diretto per Euro 64.130 e ad impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto ed altri beni mobili ammortizzabili per Euro 53.195.

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

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

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

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

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto l'ACER nel 2011 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 2011 la presente voce presenta un importo pari a zero.

B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un accantonamento per un importo di Euro 59.162, dovuto all'accantonamento al fondo quote condominiali, corrispondente alle quote di competenza 2011 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 2011 di Euro 798.297, risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro):

	2010	2011	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>	419.078	414.259	-4.819
Contributi associativi	22.487	27.327	4.840
Spese sociali per l'utenza (F.do Regionale)			0
Giornali, riviste e pubblicazioni	8.813	6.780	-2.033
Quota 0,5% del valore locativo alla Gestione Speciale			0
Tributi consorziali	2.762	2.986	224
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	378.838	372.023	-6.815
Altre perdite e spese diverse	6.178	5.143	-1.035
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	277.231	384.038	106.807
Imposta di bollo	90.502	87.860	-2.642
Imposta di registro	93.736	163.493	69.757
I.C.I.	42.708	40.032	-2.676
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	50.285	92.653	42.368
<i>Totale</i>	696.309	798.297	101.988

La discreta variazione evidenziata nell'importo della voce B.14 è quindi da ricondurre principalmente all'incremento delle imposte indirette, soprattutto relativamente all'imposta di registrazione dei contratti di locazione. Nel 2011, infatti, si è realizzata una operazione di transizione a tappeto dalla registrazione annuale ad una triennale, che, sebbene abbia comportato nell'anno del passaggio alcuni oneri in più a causa della sovrapposizione di alcuni periodi di registrazione, porterà negli anni futuri un sensibile risparmio su questa voce. Sostanzialmente stabile è risultato invece il 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 2011, per i presupposti illustrati 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 2011 pari al 31% (perfettamente stabile rispetto all'analogo valore del 2010). Sussistevano infatti anche nel 2011 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 92.137, 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 1.363, 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 197.526 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 155.982, sono costituiti principalmente dagli interessi attivi maturati sul c/c bancario per 40 mila Euro e da interessi per dilazioni di crediti ACER, sia verso assegnatari di alloggi che verso Amministrazioni Comunali, ed indennità di mora per 115 mila Euro.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ACER nell'esercizio 2011 ammontano complessivamente ad Euro 23.602 e sono così costituiti:

- le spese e gli oneri su depositi bancari e postali sono pari ad Euro 4.047;
- gli interessi passivi, in parte già corrisposti e per la restante parte rilevati per competenza, sui depositi cauzionali versati dagli utenti sono pari ad Euro 19.159;

- gli interessi ed oneri finanziari diversi sono pari ad Euro 79;
- 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 20.

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

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Nel corso dell'esercizio 2011 non si sono riscontrati i presupposti per rettifiche di valore iscrivibili nella presente voce. Si vedano in proposito le considerazioni formulate trattando delle immobilizzazioni finanziarie.

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

E.20) Proventi straordinari

I proventi straordinari rilevati al 31 dicembre 2011 sono pari ad Euro 301.845, così composti:

- sopravvenienze attive da canoni di anni precedenti per Euro 1.932, riconducibili all'emissione di fatture da canoni di competenza dell'anno precedente, adeguati con decorrenza retroattiva successivamente alla chiusura dell'esercizio 2010;
- sopravvenienze attive diverse per Euro 299.913. 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 2011, come già in precedenti esercizi, ha contribuito a determinare un valore elevato nelle sopravvenienze attive l'importo complessivo di Euro 181.880, 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 2011 sono pari complessivamente ad Euro 35.264 (anche se il valore esposto nel bilancio è stato aumentato di 1 per sistemare la differenza da arrotondamento), così composti:

- sopravvenienze passive diverse per Euro 23.548. 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;

- imposte e tasse di competenza di esercizi precedenti per un importo pari ad Euro 287;
- sanzioni amministrative per un importo pari ad Euro 11.428.

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

L'ammontare delle imposte sul reddito dell'esercizio è stato quello di seguito rappresentato (in unità di Euro). Non si è proceduto allo stanziamento per imposte anticipate non recuperabili con certezza in esercizi futuri, in relazione alla parte non deducibile degli accantonamenti e delle voci di costo non deducibili. Infatti la prospettiva concreta dell'Azienda negli esercizi futuri è di mantenere un risultato d'esercizio in pareggio, alla luce sia delle finalità istituzionali dell'ACER quale Ente Pubblico Economico, sia degli equilibri del conto economico che si realizzano con il regime concessorio (ampiamente illustrati nella relazione sulla gestione).

Descrizione	2010	2011	Variazione
IRES	108.391	65.539	-42.852
IRAP	69.226	55.252	-13.974
Imposte differite			0
Totale	177.617	120.791	-56.826

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte viene determinato in Euro 20.568,48 registrando una leggera diminuzione nel risultato economico dell'azienda rispetto al periodo precedente, nel quale l'utile netto risultò pari ad Euro 26.499,95, variazione della quale è stata fornita ampia illustrazione.

Forlì, 27/04/2012

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

BILANCIO D'ESERCIZIO 2011

RENDICONTO FINANZIARIO DI FLUSSI DI LIQUIDITA'

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

OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE	
Utile/perdita di esercizio	21
+ Ammortamenti	142
+ Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	139
+ Minusvalenze	0
- Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	0
+/- Diminuzione/aumento di attività correnti non finanziarie:	
Rimanenze	121
Crediti dell'attivo circolante	(1.820)
Ratei e risconti attivi	(71)
Immobilizzazioni destinate alla vendita	(393)
+/- Aumento/diminuzione di passività correnti non finanziarie:	
Fondi per rischi ed oneri	14
Debiti bancari e postali	0
Acconti	368
Debiti verso fornitori	(555)
Debiti tributari	(106)
Debiti verso istituti di Previdenza e Sicurezza sociale	(4)
Altri debiti	457
Ratei e risconti passivi	(4)
- Quota di trattamento fine rapporto liquidato nell'esercizio	(78)
Flusso di liquidità generata/assorbita dalla gestione reddituale:	
	(1.769)
ATTIVITA' D'INVESTIMENTO/DISINVESTIMENTO	
- Valore di acquisto immobilizzazioni	(467)
+ Valore di realizzo immobilizzazioni alienate	1.840
Flusso di liquidità generata/assorbita da attività di investimento/disinvestimento:	
	1.373
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	
+/- Aumento/diminuzione di passività correnti finanziarie	(555)
+/- Diminuzione/aumento di attività finanziarie non immobilizzate	0
+ Accensione finanziamenti/mutui	0
- Rimborso finanziamenti/mutui	(19)
+/- Aumenti/diminuzioni di riserve in c/capitale	(209)
+/- Altri aumenti/diminuzioni di patrimonio netto	0
Flusso di liquidità generata/assorbita da attività di finanziamento:	
	(783)
AUMENTO/DIMINUZIONE DI LIQUIDITA' COMPLESSIVA:	
	(1.179)
Disponibilità monetarie nette iniziali:	
	9.392
Disponibilità monetarie nette finali:	
	8.213

PROSPETTO DI RACCORDO FINANZIAMENTI

Allegato 2) alla nota integrativa (valori in Euro)

		Saldo 31/12/2011	fondi disponibilità ACER
	Immobilizzazioni in corso e acconti		PAGAMENTI
120910	Interventi costruttivi	27.743.240,58	15.972.401,32
120911	Interventi di risanamento e ristrutturazione	13.754.368,87	7.646.869,57
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	0,00	0,00
120916	Interventi M.S. delib.C.R.501/03 f.di Rivola	6.665.027,27	6.665.027,27
120917	Interventi M.S. D.L. 159/07 nessun alloggio pubblico sfritto	1.101.571,49	1.101.571,49
	TOTALE	49.290.935,86	31.412.597,30
150620	Crediti verso Comuni vari	4.245.224,28	
150621	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	556.274,77	
170130	Crediti verso lo Stato		
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	2.325.955,33	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	4.007.550,16	
	TOTALE	6.333.505,49	
170101	Fondi disponibilità ACER (Tesoriere)	-4.104.249,45	
	ATTIVO DA FINANZIAMENTI AUTORIZZATI	56.321.690,95	
170101	Disponibilità ACER da rientri in attesa di autorizzazione	173.965,04	
170101	Disponibilità ACER da rientri in attesa di versamento	483.405,28	
	ATTIVO DA FINANZIAMENTI DA AUTORIZZARE	657.370,32	
	Iva detraibile su immobilizzazioni in corso	98.208,31	
	TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI	57.077.269,58	
			INCASSI
361160	Finanziamenti interventi edilizi	2.505.464,90	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	19.831.271,52	
361185	Finanziamenti Regionali L.34/96 c/c ACER	45.096,00	45.096,00
361186	Finanziamenti Comunali e Provinciali disp.ACER	17.220.042,52	12.974.818,24
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
361189	Finanziamenti ex D.L.159/2007 NAPS	381.300,00	381.300,00
361191	Autofinanziamento f.do di rotazione ACER	556.274,77	0,00
270701	Riserve programmi di invest.erp (FONDI ACER)	1.439.076,44	1.439.076,44
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER	602.613,37	602.613,37
341460	Fondo interventi risparmio energetico 3%-6%	1.501.763,60	1.501.763,60
361485	Avanzi com.li programmati	2.457.412,83	2.457.412,83
800701	Fondi L.560/93 Comuni vari	877.881,87	
	FINANZIAMENTI AUTORIZZATI	56.419.899,26	27.308.347,85
361101	Rientri vincolati L.513 in attesa di autorizzazione	163.620,79	
361110	Rientri non vincolati L.513 in attesa di autorizzazione	10.344,25	
361120	Rientri vincolati L.560 da versare in Banca d'Italia	22.909,92	
361121	Rientri vincolati per estinzione diritti di prelazione	460.495,36	
	RIENTRI IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE	657.370,32	
	TOTALE DEBITI PER FINANZIAMENTI	57.077.269,58	
	Residuo disponibile su c/c ACER		-4.104.249,45

A fini espositivi, nel bilancio CEE il valore delle immobilizzazioni in corso (49.290.935,86) 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.