

Azienda Casa  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



# BILANCIO D'ESERCIZIO

## 2013



Viale Giacomo Matteotti, 44 - 47121 Forlì  
Tel. 0543 451011 - Fax 0543 451012 - C.F./P.IVA e N. iscr. Registro Imprese FC: 00139940407  
[www.aziendacasa.fc.it](http://www.aziendacasa.fc.it) - e-mail: [casa@aziendacasa.fc.it](mailto:casa@aziendacasa.fc.it) - pec: [protocollo@aziendacasafc.legalmail.it](mailto:protocollo@aziendacasafc.legalmail.it)



---

## INDICE

<i>Relazione sulla gestione</i> .....	pag. 2
<i>Allegati</i> .....	pag. 23
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2013.....	pag. 29
Conto economico al 31 dicembre 2013.....	pag. 32
Nota integrativa.....	pag. 34
Rendiconto finanziario.....	pag. 65
Prospetto di raccordo dei finanziamenti.....	pag. 66

---

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, il Consiglio di Amministrazione ritiene opportuno evidenziare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso.

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

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

Pur in un contesto tanto complesso, riteniamo che l'attività svolta dall'Azienda nel 2013 dimostri come ACER continui a svolgere un ruolo centrale quale strumento tecnico per le Amministrazioni Locali nella gestione e nell'attuazione delle politiche abitative, coerente con le linee di indirizzo e con i principi sanciti dalla Legge Regionale 24/2001.

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

La *Carta dei Servizi*, consolidato strumento di trasparenza e di garanzia per gli utenti, è stata oggetto di puntuale applicazione, come trimestralmente illustrato alle Amministrazioni Comunali, nonché di un'attenta valutazione per adeguarne la struttura ed i termini temporali che ne costituiscono uno degli aspetti principali.

Anche nel 2013 sono state mantenute sia la *certificazione di qualità* ISO 9001, che testimonia l'elevato standard qualitativo del servizio erogato dall'Azienda, sia 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 2013 nel campo tecnico ha visto l'Azienda, forte delle proprie competenze e professionalità, proseguire lo svolgimento dei **compiti di progettazione, affidamento di appalti, direzione lavori di nuovi interventi** di edilizia residenziale pubblica su incarico e per conto dei Comuni, anche se con volumi inferiori a quelli degli anni precedenti. Questa circostanza è conseguente alla carenza di risorse pubbliche destinate all'edilizia residenziale pubblica.

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

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

E' proseguito il **continuo aggiornamento del sistema informativo-gestionale** dell'Azienda, anche per garantire un rapido interscambio per via telematica con i Comuni dei dati inerenti la gestione, rispondendo all'esigenza di snellimento delle procedure, di rapida circolazione dei documenti rilevanti (compresi dati metrici, tecnici, planimetrie e immagini degli immobili) e di massima conoscibilità dei dati gestionali, potendo contare su una banca dati sempre più completa e significativa. Il 2013 ha visto svolgersi anche uno specifico progetto di analisi per il miglioramento degli strumenti di condivisione e interscambio dei dati.

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

- Nel corso del 2013 i condomini amministrati dall'Azienda sono stati 4, compreso il complesso denominato palazzo SME nell'ambito fieristico forlivese. Nel caso di quest'ultimo, la proprietà ha richiesto all'Azienda di proseguire l'attività contabile e di gestione degli impianti comuni, peraltro apprezzata per anni, fino al passaggio di consegne all'amministratore che verrà prescelto.
- Per quanto riguarda i condomini con amministratore esterno, l'Azienda ha intensificato l'attività di controllo tecnico dei più importanti interventi di manutenzione straordinaria. Stante l'alto numero di condomini e le situazioni assai diversificate, risulta assai impegnativo e complesso avere una conoscenza aggiornata dello stato di conservazione delle parti comuni. Si tenga anche presente che le decisioni sugli interventi manutentivi, quando non si verifichi addirittura l'imprevisto e l'urgenza, dipendono principalmente dalla volontà dell'assemblea. Nei contesti dove la quota comunale è maggioritaria e si sono riscontrate gravi carenze manutentive, ACER si è fatto promotore, spesso unitamente al Comune proprietario, delle verifiche tecniche iniziali e della richiesta all'amministratore di attivarsi. In 7 condomini, dove è preponderante la presenza di quote pubbliche di proprietà, ACER ha anche collaborato strettamente con Amministratori e tecnici incaricati per la miglior riuscita degli interventi e per il contenimento delle spese, che, in tempi di significative difficoltà economiche da parte dei Comuni, diventa di particolare importanza.
- L'anno 2013 ha visto anche un impegnativo lavoro di reperimento di dati anagrafici e tecnici per ognuno dei condomini con amministratore esterno, per poter trasmettere agli amministratori

condominali, entro le scadenze, le informazioni obbligatorie previste dalla citata legge n. 220/2012.

- Nei fabbricati con contemporanea presenza di proprietà pubblica e privata, dove non è stato ancora costituito ufficialmente il condominio, poiché non previsto dalle vigenti disposizioni di legge, ACER, in qualità di condomino diligente, in quanto rappresentante la proprietà pubblica, ha svolto un'attività diretta per effettuare la manutenzione urgente, previo ottenimento dell'assenso dei privati e relativo riparto degli addebiti.
- Infine va rilevato, per gli esistenti 220 condomini ad amministrazione esterna, che si è garantita, quantomeno per le sedute più importanti o dove sono consistenti le quote di proprietà pubblica, la partecipazione alle assemblee condominiali; a ciò si aggiunge l'impegnativo controllo delle rendicontazioni delle spese ordinarie e straordinarie, la liquidazione degli oneri di spettanza, il riparto delle spese tra ACER ed assegnatari, l'addebito agli assegnatari morosi.

Anche nel 2013 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 2013 le Autogestioni sono 139 per un totale di 1.828 alloggi (di cui 3 per 28 alloggi di nuova costituzione al netto di quelle che sono giuridicamente venute meno trattandosi di edifici con la presenza di almeno un proprietario privato);
- al fine di fornire l'assistenza necessaria al buon funzionamento delle Autogestioni e nell'ottica di condivisione, ACER ha partecipato a 40 riunioni, nella maggioranza dei casi presso gli edifici per agevolare la partecipazione di tutti gli assegnatari soprattutto degli anziani e dei disabili.
- questa modalità di gestione si conferma come strumento per il coinvolgimento degli assegnatari nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in quanto tende a realizzare una partecipazione fattiva e responsabile degli utenti alla vita comune che permette di risolvere, anche attraverso un lavoro di mediazione partecipata, parte delle difficoltà di convivenza e rende più incisivo e concreto il rapporto tra utenza e gestore.
- particolare attenzione viene posta nel recupero delle quote di autogestione anticipate da ACER e riaddebitate agli utenti, che presentano livelli di insoluto molto significativi. Nell'ambito della attività svolta da ACER per sensibilizzare l'utenza al rispetto dei Regolamenti di attuazione della L.R. 24/01, si sono effettuate diverse assemblee oltreché un lavoro di affiancamento ed assistenza ai Presidenti di autogestione.

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

- si è effettuata anche nel 2013 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 è stato espletato l'incarico conferito ad ACER dal Comune di Gatteo (stima definitiva per un alloggio), e si è collaborato con diversi Comuni trasmettendo sia dati patrimoniali che relativi all'utenza per possibile elaborazione di piani-vendita.
- per quanto riguarda le attività connesse all'estinzione del diritto di *prelazione*, si sono portate a conclusione 34 pratiche sulle 42 complessive avviate nell'anno per estinzioni inerenti ad immobili ceduti sia ai sensi che della L. 513/77 e della L. 560/93, con un incasso totale di oltre € 121.000 (oltre alle competenze ACER per l'istruttoria), risorse destinate alla manutenzione del patrimonio di E.R.P. .

- relativamente agli *immobili ad uso diverso dall'abitazione* di proprietà dell'Azienda e alla loro messa a reddito, va segnalato come la perdurante crisi del settore commerciale ha pesantemente penalizzato anche la locazione di negozi e autorimesse di ACER gestite a "libero mercato". La domanda è sempre più scarsa, i tempi di sfittanza si protraggono notevolmente e sono pervenute a più riprese richieste da parte dei conduttori in locazione per ottenere dall'Azienda la ricontrattazione in diminuzione dei canoni; trattative condotte dall'Amministrazione dell'Azienda, prendendo in considerazione sia le condizioni soggettive dei locatari, attraverso un'analisi comparativa dei bilanci del loro ultimo triennio di attività, sia la situazione oggettiva del mercato mediante confronto fra i canoni medi di mercato e quelli praticati da ACER, ricercando soluzioni mirate che consentissero anche di evitare l'insorgere di fenomeni di eccessiva morosità. Nel corso del 2013 sono stati stipulati 12 nuovi contratti di locazione al di fuori del campo dell'E.R.P. (negozi, uffici, posti auto, ecc.), oltre alla gestione di 55 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. Va segnalato che, alla luce delle novità legislative, il perfezionamento di ogni contratto locativo comporta maggiori incombenze legate all'obbligatorietà dell'allegazione delle certificazioni circa la regolarità e le prestazioni impiantistiche.

Nell'ambito *dell'attività di consulenza amministrativa e legale*, nel 2013 l'Azienda ha prestato il proprio servizio predisponendo e fornendo ai Comuni di Bertinoro, Forlimpopoli 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, Forlimpopoli, Civitella di Romagna, Borghi e Roncofreddo l'Azienda ha altresì effettuato l'istruttoria delle domande di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ed ha curato la stesura delle relative graduatorie, nonché (per Forlimpopoli) anche l'istruttoria dei ricorsi alla competente Commissione comprensoriale.

L'ACER nel 2013 ha continuato a svolgere le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi del Comprensorio di Cesena, istruendo complessivamente, in occasione delle 10 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 202 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 123 domande, di cui 59 del forlivese e 64 del cesenate.

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

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

Nel 2013 sono cessati dal servizio, per collocamento a riposo dal 1/1/2013, due dipendenti di livello B1, mentre nel corso dell'anno, il 1° aprile, è stata effettuata l'assunzione a tempo indeterminato di una dipendente di livello B1 mediante trasferimento dall'ACER della Provincia di Rimini. Nel



corso del 2013 si è dunque ridotto di una unità il numero globale di dipendenti a tempo indeterminato, mentre nel corso dell'intero anno non era in servizio alcun dipendente a tempo determinato.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31.12.2013 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).

<b>Unità di ruolo in servizio al 31.12.2013</b>											
<b>Area gestionale</b>	Direttore	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	<b>Totali</b>
Interventi edilizi				1	3	1		1	1		<b>7</b>
Manutenzione/Patrimonio					2	3	2	3			<b>10</b>
Amministrazione stabili		1	1	1	2	2	1	5	2	2	<b>17</b>
Generali	1							2	1		<b>4</b>
<b>Totali</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>38</b>

La spesa complessiva per il personale di competenza del 2013, comprensiva di accantonamento al T.F.R. ed altri costi, ammonta a 1 milione 931 mila Euro, articolata come esposto nella tabella che segue. L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2013, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2013, 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 2014 alla luce del raggiungimento degli obiettivi fissati. In base al principio della prudenza, gli importi previsti dai contratti decentrati integrativi vigenti per il 2013 (è stato infatti sottoscritto in data 27 marzo 2014 l'accordo economico per il rinnovo del CCNL Federcasa, con decorrenza 1/1/2013) sono stati stanziati anche se materialmente corrisposti nel corso del 2014.

<b>COSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI</b>				
<i>(Importi in Euro)</i>	<b>CONS. 2012</b>	<b>PREV. 2013</b>	<b>CONS. 2013</b>	<b>%</b>
Salari e stipendi (di cui:)	1.428.194,54	1.492.000,00	1.434.121,16	74,3%
Retribuzioni	1.100.808,56	1.100.000,00	1.102.378,50	57,1%
Indennità (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	139.360,03	175.000,00	137.694,49	7,1%
Lavoro straordinario	27.985,42	28.000,00	25.187,18	1,3%
Indennità di trasferta	1.796,25	4.000,00	2.372,95	0,1%
Retribuzione di risultato	158.244,28	185.000,00	166.488,04	8,6%
Oneri sociali	362.461,02	405.000,00	376.813,27	19,5%
Trattamento di fine rapporto	132.394,95	136.000,00	116.536,76	6,0%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	3.413,00	2.500,00	3.507,00	0,2%
<b>Totale</b>	<b>1.926.463,51</b>	<b>2.035.500,00</b>	<b>1.930.978,19</b>	<b>100,0%</b>



Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2013 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	420.006	21,75%	Interventi edilizi	420.006	24,98%
Generali	249.810	12,94%			
Manutenzione e Patrimonio	468.377	24,26%	Manutenzione e Patrimonio	468.377	27,86%
Amministrazione stabili	792.785	41,06%	Amministrazione stabili	792.785	47,16%
<b>TOTALE</b>	<b>1.930.978</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>1.681.168</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

- è rimasta inalterata la partecipazione nella società Nuova Quasco S.Cons.a r.l. (già Quasap S.Cons.a r.l.), con sede a Bologna, che svolge attività e servizi avanzati a supporto della Amministrazioni ed Enti Pubblici (ivi compresa questa Azienda), quota acquisita in data 07/01/2009, in adempimento di apposita delibera di Conferenza degli Enti, per una quota pari a 1.000 Euro del capitale sociale della Società;
- è rimasta inalterata al 31/12/2013 la partecipazione nella società AGESS S.cons.a r.l., con sede a Forlì, acquisita in data 27/1/2009, in adempimento della delibera di Conferenza degli Enti n. 20/2008, per un importo di Euro 18.250 (corrispondente al 18,34% del capitale sociale).  
Peraltro, nel corso dell'Assemblea del 20 aprile 2012, la Società è stata posta in liquidazione (liquidazione efficace dall'iscrizione nel Registro delle Imprese in data 27 aprile), poiché due dei principali soci committenti, il Comune di Cesena ed il Comune di Forlì, hanno dichiarato il proprio recesso, avendo costituito due autonome società in house aventi, fra gli scopi sociali, anche quelli di AGESS, che promuoveva ed attuava progetti e servizi nel settore delle verifiche termiche e del risparmio energetico, e svolgeva per l'Azienda l'importante attività di certificazione energetica degli edifici.  
Come specificato anche in nota integrativa, in data 28 marzo 2014 il liquidatore ha provveduto a presentare ai soci e mettere in approvazione il bilancio finale di liquidazione ed il piano di riparto, da cui peraltro risulta un incremento di valore della quota di partecipazione, per effetto degli utili prodotti negli anni dalla società, di oltre il 40%. Alla data di approvazione del presente bilancio, pertanto, la liquidazione è terminata e la società è stata cancellata dal Registro delle Imprese.
- 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.

In merito alle partecipazioni, inoltre, giova rilevare come la Conferenza degli Enti, nel corso del 2013, abbia approvato l'acquisizione di quote di capitale sociale di Lepida S.p.A., per un valore nominale di Euro 1.000, in quanto società a totale capitale pubblico costituita nel 2007 dalla Regione Emilia-Romagna per la pianificazione, lo sviluppo e la gestione della infrastrutture di telecomunicazione degli Enti collegati alla rete delle Pubbliche Amministrazioni dell'Emilia-Romagna, istituita dalla Legge Regionale n. 11/2004. Solo le tempistiche piuttosto lunghe da parte della Regione per procedere alla stipula simultanea di quote ai numerosi soggetti pubblici interessati all'ingresso nella compagine societaria hanno impedito, a tutt'oggi, di perfezionare tale acquisizione, che dovrebbe comunque avere luogo nel corso del 2014. L'acquisizione della quota è stata motivata dall'opportunità di fruire dei servizi informatici e di evoluzione verso la rete regionale a banda larga, costituita da collegamenti in fibra ottica, che la società garantisce ai soggetti pubblici soci.

### **ATTIVITA' GESTIONALE**

Per l'Azienda Casa da sempre l'autentico "core business" è l'attività di gestione degli alloggi di edilizia popolare. Questa attività, indubbiamente la più caratterizzante dell'intera struttura, è estremamente variegata e complessa. In sintesi si tratta di:

- gestire tutte le normative regionali in materia di canoni e tutti i relativi regolamenti articolati Comune per Comune;
- affrontare e risolvere i problemi giuridici, contabili e fiscali relativi alla preparazione, emissione, spedizione ed incasso delle bollette;
- prestare giorno per giorno l'adeguata attenzione ad un'utenza di oltre 4 mila assegnatari, la maggior parte dei quali portatrice di forti problematiche sociali ed economiche;
- ricevere e gestire migliaia di segnalazioni di esigenze manutentive urgenti;
- programmare interventi di manutenzione straordinaria sull'intero patrimonio abitativo pubblico provinciale;
- mantenere una totale collaborazione con i Comuni ed un dialogo costante con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini.

Nella seguente tabella viene rappresentata in modo sintetico la consistenza del complessivo patrimonio immobiliare che ACER ha gestito durante l'esercizio 2013, comprese le principali tipologie di unità immobiliari ad uso non residenziale.

<b>Gestione complessiva al 31.12.2013</b>		
<b>Alloggi</b>		
<b>Titolarità della proprietà</b>	<b>Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2013</b>	<b>Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2012</b>
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.361	4.346
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	118	95
<b>Gestione per conto dei Comuni</b>	<b>4.479</b>	<b>4.441</b>
<i>ACER senza contributo</i>	47	47

	Alloggi proprietà comunale	Alloggi/posti letto privati
Agenzia per l'affitto	42	10

Unità immobiliari non residenziali			
Negozi propr. ACER	Box/Posti auto propr. ACER	Altre u.i. propr. ACER	Centri sociali
31	76	15	9
Negozi propr. Comuni	Box/Posti auto propr. Comuni	Altre u.i. propr. Comuni	
1	208	19	

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 2013.

Il numero di alloggi sopra esposto in corrispondenza delle diverse proprietà permette di sostenere con certezza che il numero complessivo di unità di proprietà comunale che sono oggetto di gestione per conto terzi continua ad essere ampiamente superiore alle 4.300 unità. Questo dato è rilevante ai fini della determinazione del massimale del costo di gestione fissato, dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391 del 30.07.2002, in € 4700 mensili.

Dalla tabella precedente è rilevabile che, al di fuori dell'ambito strettamente di edilizia residenziale pubblica e per conto del Comune di Forlì, è proseguita, anche nel 2013, la gestione dell' "Agenzia per l'affitto", relativa ad alloggi destinati a soddisfare esigenze abitative temporanee e provvisorie di nuclei familiari con forte disagio sociale e gestiti dall'Azienda secondo le indicazioni dei Servizi Sociali del Comune.

L'attività relativa a questo strumento, peraltro, si sta ridimensionando, in termini di alloggi destinati allo scopo, a causa della insostenibile onerosità economica che si è venuta a determinare per la gravosità dei contratti stipulati con i proprietari privati, da un insoluto di gran lunga superiore a quello rilevato nell'edilizia residenziale pubblica e dalle spese per il ripristino degli alloggi a fine locazione, vista l'entità dei danni spesso arrecati dagli assegnatari.

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

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

L'esercizio 2013 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 34,15 Euro a carico dei Comuni, a fronte dei 47,00 euro previsti dalle direttive regionali, con un abbattimento, quindi, del 27,3%. Questa conclusione è stata possibile alla luce dell'esigenza di orientare la politica di bilancio dell'Azienda al massimo contenimento dei costi di gestione connessi alle funzioni previste dalle vigenti concessioni/convenzioni. Tale scelta si è definita anche nell'ottica dei rapporti concessori, che prevedono che l'Azienda Casa imputi alle gestioni comunali anno per anno un importo correlato ai costi effettivamente sostenuti, sempre nei limiti del massimale concordato, ma (a tutto vantaggio delle Amministrazioni Comunali) presenta uno sconto ulteriore. Parallelamente la Conferenza degli Enti ha formulato un articolo della Convenzione/Concessione che prevede per ogni anno l'imputazione alle gestioni comunali di quote di copertura degli oneri di gestione anche inferiore agli effettivi costi, qualora il risultato di bilancio, per il positivo andamento di costi e ricavi del complesso delle attività di ACER, lo consenta.

Si presenta di seguito il prospetto riepilogativo sui saldi di gestione degli alloggi comunali, mentre un prospetto più analitico sulla loro determinazione è riportato nella tabella e) allegata alla relazione. I principali presupposti per la sua elaborazione, in quanto oggetto di specifica proposta alla Conferenza degli Enti, vengono illustrati nella parte conclusiva della presente relazione.

Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2013 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2013 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	46.699,48	Bertinoro	3.723,00
Borghi	7.502,07	Castrocaro	13.754,70
Cesena	48.413,02	Civitella	19.121,11
Cesenatico	75.127,76	Dovadola	8.537,58
Gambettola	15.751,03	Forlì	-58.121,76
Gatteo	5.467,05	Forlimpopoli	21.608,02
Longiano	50.564,33	Galeata	30.561,20
Mercato Saraceno	26.464,32	Meldola	8.660,64
Montiano	1.971,00	Modigliana	919,80
Roncofreddo	19.150,21	Portico-S.Benedetto	-10.259,72
San Mauro Pascoli	27.025,22	Predappio	88.630,93
Sarsina	22.054,18	Premilcuore	6.672,71
Savignano	5.327,31	Rocca S.Casciano	13.689,16
Sogliano	1.576,80	Santa Sofia	2.248,40
Verghereto	107,51	Tredozio	5.549,50
<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>353.201,29</b>	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>155.295,27</b>
<b>Totale generale Euro 508.496,56</b>			

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

del 6% finalizzata alla realizzazione di interventi di risparmio energetico, è stata sospesa fin dal 2012, in seguito a decisione in tal senso assunta dalla Conferenza degli Enti.

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

L'Azienda, come sempre, si confronterà con le singole Amministrazioni Comunali che presentano un saldo attivo significativo per definire le destinazioni di impiego delle risorse disponibili.

### ***Canoni di locazione e recupero crediti***

Si sintetizzano nella tabella seguente gli importi del fatturato dei canoni di locazione degli alloggi e dei locali ad uso diverso (principalmente negozi, box e centri sociali) nell'anno appena concluso.

<b>CANONI DI LOCAZIONE 2013</b>		
<b>Titolarità della proprietà</b>	Consuntivo 2013	Consuntivo 2012
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	6.462.887	6.479.770
<i>Proprietà ACER da trasferire ai Comuni</i>	-	-
<b>Totale per conto Comuni</b>	<b>6.462.887</b>	<b>6.479.770</b>
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	70.784	68.997
<b>TOTALE U.I. AD USO ABITATIVO</b>	<b>6.533.671</b>	<b>6.548.767</b>

  

<i>Locali ad uso diverso</i>	243.450	273.598
------------------------------	---------	---------

In specifico riferimento agli alloggi, la tabella b) allegata alla presente relazione espone la completa ripartizione del fatturato da canoni di locazione nel 2013 per Comune di ubicazione e per tipo di proprietà.

Si può richiamare in questa sede come fin dal 2008 vi sia stata l'applicazione, a regime, dei **metodi di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi secondo i criteri definiti dalla Regione nel 2002**, in applicazione della Legge Regionale 24/2001, dopo un periodo transitorio di alcuni anni. La variazione sopra evidenziata rispetto all'anno precedente, dunque è a parità di criteri di calcolo, e dipende esclusivamente dalla dinamica di avvicendamento degli assegnatari (alla luce anche delle minori risorse disponibili, in alcuni Comuni, per il riassetto degli alloggi di risulta e delle conseguenti difficoltà di riassegnazione) e dei loro 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 nel difficilissimo contesto di crisi economica ed occupazionale, sono diminuiti, passando al 11,57% nel 2013, contro il 12,42% del 2012 (a fronte peraltro di un 9,68 del 2011 e di un 11,29% del 2010). Rilevanza ancora maggiore presenta come consueto l'insoluto per oneri accessori, che prosegue invece il trend in aumento, presentando una percentuale media del 38,48% contro il 33,50% del 2012 ed il 29,23% del 2011.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2013, 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 2014. Le analisi mostrano comunque che, sistematicamente, ogni anno una quota nell'ordine del 4-5% dell'emesso si stratifica e si consolida nel debito di improbabile recupero.

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

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

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

Ogni volta che questa attività ha accertato la persistenza della morosità oltre i termini stabiliti dalla Legge Regionale, è stata avviata, secondo i casi, o una pratica di mediazione sociale o una procedura giudiziale, in entrambi i casi in stretto rapporto con i Comuni interessati.

L'attività di controllo ha portato nel 2013 all'emissione di 5 Decreti Ingiuntivi ex art. 32 R.D. n. 1165/1938 e l'espletamento di procedure esecutive mobiliari varie (quali, a titolo di esempio, pignoramenti presso terzi di retribuzioni o pensioni, o di auto o motoveicoli), oltre all'effettuazione, tramite gli Ufficiali Giudiziali territorialmente competenti, di n. 21 atti di precetto (di cui 9 per recuperi credito e 12 per decadenza) e l'inoltro di 27 preavvisi di sfratto (15 per morosità e 12 per decadenza), nonché di 83 accessi presso le abitazioni dei debitori e/o occupanti senza titolo, recuperando complessivamente 14 alloggi, con l'esecuzione di 9 sfratti (di cui 5 per decadenza e 4 per morosità), oltre all'ottenimento di 5 riconsegne (3 per decadenza e 2 per morosità) prima dell'esecuzione.

Si sono, altresì, intraprese 6 nuove azioni legali per recupero crediti e/o 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.

Si coglie l'occasione per ribadire ancora una volta, partendo dai dati numerici di questo ambito così strategico per l'attività aziendale, il massimo impegno dell'Azienda nell'applicazione degli



strumenti che la legge mette a disposizione, ed anche evidenziare alcuni aspetti cruciali che incidono negativamente nella formazione delle quote di morosità e che meritano di essere attentamente monitorati ed eventualmente rivisti:

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

Occorrerebbe inoltre, una particolare attenzione fin dall'origine da parte dei Comuni nell'applicazione dei canoni e degli oneri accessori in relazioni ai singoli casi. La pratica dimostra infatti che la fatturazione di importi a carico di famiglie insolventi, a causa di notorie condizioni di disagio socio-economiche, non determina una responsabilizzazione dell'utente e quindi uno stimolo ad un più puntuale pagamento dei canoni, ma piuttosto un semplice elemento di appesantimento degli indici di morosità e di un inutile carico di lavoro per gli uffici.

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

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

- a collaborare con l'Agenzia delle Entrate per perfezionare 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, confermando la scelta di ACER di avvalersi della possibilità di versare la tassa per tutto il periodo triennale, al fine di ottenere, dall'applicazione del nuovo sistema, il maggior beneficio possibile, per il proprietario e per gli inquilini (ai quali va addebitata la metà dell'imposta e degli oneri accessori).
- alla effettuazione di 182 consegne alloggio (delle quali 100 da graduatoria e.r.p, 35 assegnazioni provvisorie, 13 cambi da graduatoria, 30 cambi straordinari, 4 scambi), nonché alla stipulazione di 26 contratti per la assegnazione definitiva pervenuta dai Comuni per alloggi precedentemente assegnati in via provvisoria e temporanea, alla stipulazione di 3 contratti per ulteriori assegnazioni provvisorie seguenti alla prima, alla presa in gestione di 6 alloggi dal Comune di Sarsina, e ad 1 contratto stipulato in esito a subentro (per un totale complessivo di 218 adempimenti, dei quali 99 relativi a Cesena e Comprensorio e 119 concernenti Forlì e Comprensorio), con relative denunce all'autorità di P.S. a titolo di comunicazione di cessione di fabbricato in godimento ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 286/1998 e s.m.i.;



- 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 18, annualità successive 386 (324 e.r.p., 62 Edilizia agevolata), nuove registrazioni 298 (236 e.r.p., 8 Edilizia agevolata, 54 "Agenzia affitti"), proroghe 2.581 (di cui 2.558 e.r.p. e 23 Edilizia agevolata), risoluzioni anticipate 9, per un totale complessivo di 3.292 operazioni;
- sono state espletate 77 pratiche di subentro (32 relative a Cesena e Comprensorio e 45 concernenti Forlì e Comprensorio), 188 procedure di ampliamenti del nucleo familiare, ospitalità, "badanti", regolarizzazione di componenti del nucleo (delle quali 80 relative a Cesena e Comprensorio e 108 concernenti Forlì e Comprensorio);
- sono state altresì istruite 851 istanze di revisione e ricalcoli vari dei canoni di locazione (delle quali 345 relative a Cesena e Comprensorio e 506 concernenti Forlì e Comprensorio);
- sono state tempestivamente segnalate ai Comuni interessati le assegnazioni provvisorie in scadenza e sollecitate quelle scadute, nonché le posizioni di ospitalità temporanea scadute.

Anche nel corso del 2013 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 2012, tramite acquisizione diretta, dal portale INPS, dei dati contenuti nelle dichiarazioni degli utenti. Nel dettaglio si sono acquisite 4.104 attestazioni, diffidando i 306 utenti inadempienti.

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

A seguito dei 231 controlli eseguiti, 15 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 57 alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente, verifica in corso di completamento.

I *controlli sulle condizioni reddituali* degli assegnatari, pur con i limiti posti dalla legge al nostro potere d'indagine, hanno consentito di accertare che 15 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 150 controlli presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio, 97 richieste di accertamento tramite le Polizie municipali, 77 proposte di decadenza per varie causali fra quelle contemplate dall'art. 30 della legge regionale n. 24/2001, 49 diffide o richiami bonari ad utenti per violazioni regolamentari, 67 richieste o diffide a riconsegnare l'alloggio.

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

- consegna agli utenti, al momento dell'assegnazione dell'alloggio, di copia di un prospetto che riepiloga ed elenca sinteticamente tipologia ed importi degli addebiti ed oneri alla stessa inerenti e conseguenti;
- richiamo nel contratto di locazione del Regolamento d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, che l'assegnatario si obbliga per iscritto a rispettare, con tutte le conseguenze che ne

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

## ATTIVITA' EDILIZIA

### *Attività manutentiva*

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

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

- a) la ricezione, valutazione ed elaborazione delle esigenze manifestate dall'utenza, ivi compresi i sopralluoghi nei singoli alloggi o nei fabbricati;
- b) l'affidamento dei lavori alle imprese specializzate, il loro coordinamento, la direzione dei lavori, i riscontri sull'esecuzione. A cui seguono la contabilizzazione, il controllo, la liquidazione, il pagamento e l'addebito delle fatture agli assegnatari per le quote, eventualmente, a loro carico, oltre alle eventuali contestazioni ed alla relativa gestione del contenzioso;
- c) la tenuta dei rapporti sia con i Comuni proprietari, per gli aspetti sia tecnici che economico-contabili, sia con i referenti dei servizi sociali e dei sindacati dell'utenza.

A partire dal 2009, 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, la cui scadenza è stata prorogata per tutto il 2013 al fine di consentire lo svolgimento delle procedure di gara europea per il nuovo affidamento, che si è effettivamente conclusa con la sottoscrizione, il 20 dicembre 2013, del nuovo contratto di "Global Service" quadriennale 2014-2017. Il contratto prevede un compenso forfettario annuo a canone per tutte le attività di pronto intervento, di riparazione su chiamata, di manutenzione ordinaria e, in generale, per garantire il servizio di reperibilità e di gestione manutentiva del patrimonio affidato; inoltre è previsto un compenso a misura in extra-canone per alcune categorie di interventi, essenzialmente di natura straordinaria, riconducibili principalmente alla risistemazione di alloggi di risulta e ad interventi di manutenzione programmata. Nell'ambito dell'appalto è infine attivo un call-center con un servizio di reperibilità di tecnici ed esecutori per le emergenze 24 ore su 24.

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2013 testimoniano che ACER ha mantenuto un adeguato livello di utilizzo delle risorse disponibili in misura simile a quello, decisamente elevato, che aveva caratterizzato gli esercizi 2012 e 2011.

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

- risorse da canoni comunali maturati nel corso dell'anno, come evidenziato illustrando i risultati della gestione comunale;
- risorse di bilancio ACER relativamente alle sedi ed agli immobili ad uso abitativo e non abitativo in proprietà;
- avanzi di alcune gestioni comunali maturate in anni precedenti al 2013 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.

**Se la capacità di investimento in manutenzione, e di risposta del servizio erogato nella forma del *Global Service* alle richieste dell'utenza, può senz'altro essere valutata positivamente**, si conferma anche nel 2013, una progressiva quanto significativa riduzione della capacità del sistema di trarre dai canoni le risorse necessarie per la manutenzione ordinaria e per la sistemazione e la riassegnazione degli alloggi.

Il problema è da porre in relazione al contesto socio-economico di riduzione dei redditi e di difficoltà nei pagamenti da parte degli assegnatari, ma soprattutto alle accresciute esigenze derivanti dalla vetustà di buona parte del patrimonio ERP. L'effetto, con significative differenze territoriali, è la riduzione dello standard di manutenzione per gli alloggi vuoti da riassegnare, che è la componente di spesa manutentiva di maggiore variabilità.

L'effetto complessivo è la riduzione dello standard di manutenzione per gli alloggi vuoti da riassegnare, che è la componente di spesa manutentiva di maggiore variabilità, e si manifesta particolarmente nei Comuni con il patrimonio più vetusto e/o con i canoni medi incassati più bassi. Ciò nonostante l'attività di ripristino alloggi sfitti ha conosciuto nel 2013 una rilevante accelerazione, particolarmente nel Comune di Forlì, grazie anche ad un finanziamento straordinario disposto dal Comune che ha portato, già al 31/12/2013, alla realizzazione di una parte consistente di un programma straordinario di recupero di 102 alloggi. Complessivamente nel 2013 sono stati spesi solo per alloggi di risulta quasi un milione di euro.

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 sfitti, di sostituzione dei generatori di calore con nuovi maggiormente efficienti, dotazione degli impianti di riscaldamento di apparecchi di crono-termoregolazione, sostituzione degli infissi vetusti con nuovi a miglior prestazione termica, sono stati effettuati interventi programmati di sostituzione di generatore di calore centralizzato in un edificio a Montiano, di sostituzione del generatore di calore centralizzato e dotazione di contabilizzazione del calore in un edificio di Santa Sofia.

Infine, continua l'attività di abbattimento delle barriere architettoniche per i diversamente abili, con interventi diffusi, specialmente di sostituzione di vasche con docce e sistemazione di bagni a norma, e l'attività di messa in sicurezza degli appartamenti con pavimenti in vinil-amianto, che a fine anno annovera già 20 appartamenti risanati in grado 1 (il più urgente), 53 in grado 2 e 12 in grado 3, per un totale di 85.

## **Recuperi edilizi e nuove costruzioni**

### **Programmazione:**

Il **programma straordinario per lo sviluppo del patrimonio abitativo** nel territorio provinciale, la cui ultima versione era stata approvata dalla Conferenza degli Enti il 23 febbraio 2010 con Delibera N 2/2010, è stato modificato in seguito al definitivo accertamento dell'impossibilità di attuare gli interventi di Cesena- AT3 Dismano e Podere Diegaro, Castrocaro e Terra del Sole, Dovadola, Galeata, Roncofreddo, per il venir meno dei presupposti economico-finanziari (indisponibilità dei fondi e degli immobili ipotizzati dai Comuni per gli interventi). Onde assicurare in tempi celeri il reimpiego delle somme stanziare per gli interventi non più realizzabili, sono stati confermati gli importi attribuiti Comune per Comune destinandoli ad acquisto, recupero e manutenzione straordinaria di alloggi. La modifica è stata approvata dalla Conferenza degli Enti con delibera n.2/2013 del 25/01/2013.

Sono stati predisposti gli atti per l'approvazione del **programma triennale 2013-2015 e dell'elenco annuale dei lavori 2013** di cui al D.M. 5374/21/65 del 21/06/2000. Il programma è stato approvato dalla Conferenza degli Enti il 16/12/2013.

Con delibera n.2/2013 del 25/01/2013 della Conferenza degli Enti è stato approvato il **programma di impiego del fondo per risparmio energetico e sostenibilità ambientale** per gli alloggi di ERP di cui alle precedenti delibere C.E. N. 3/2006 e N.10/2009.

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

<b>PROGETTI ESECUTIVI APPALTATI</b>	<b>Importo di finanziamento</b>
Fondi "Contratti di Quartiere II"+Bilancio Comune +Fondo di Rotazione ACER FORLÌ - Via Pelacano Ex Autoparco Comunale NC 28 alloggi NB: per tutto il 2013, a causa della necessità di procedere a bonifica del comparto urbanistico di cui fa parte l'area edificatoria è proseguita la sospensione dell'intervento già appaltato a fine 2011.	5.400.000,00
Fondi programma regionale "nessun alloggio pubblico sfritto" + fondi gestione ERP + mutuo CDP comunale FORLÌ - Manutenzione Straordinaria 43 alloggi di risulta	706.840,55
Fondi L.R. 24/2001, art. 37 (cessione alloggi ERP) + Avanzi gestione ERP anni 2008-2009-2010-2011 + Fondi ACER MERCATO SARACENO, via Marconi, ascensore e rifacimento copertura	189.000,00
BERTINORO, via Frangipane - Manutenzione Straordinaria	175.000,00
LONGIANO, Piazza Malatestiana - Manutenzione Straordinaria	170.000,00
LONGIANO, "Colombarina" - Manutenzione Straordinaria	160.000,00
SARSINA, via Cà di Martino - Manutenzione Straordinaria con sdoppiamento alloggio	93.872,56

<b>PROGETTI in corso –LIVELLO: ESECUTIVO</b>	Importo di finanziamento
L. 560/93 – 2° programma BAGNO DI ROMAGNA-P.P.I.Pr. "I Bordoni" S. Piero NC 8 alloggi Nel 2012 progetto esecutivo approvato e reperite le risorse economiche (vendite ex L..R. 24/01 art. 37) Permane l'esigenza di verifica da parte del Comune della validità delle scelte operate	1.388.200,00

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

<b>DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO</b>	Importo di finanziamento
L. 560/93 fondi comunali e fondi ACER SAN MAURO PASCOLI PEEP Fiumicino 12 alloggi NC edilizia agevolata	1.700.000,00
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37+ Fondaz CdR Fo + anticipaz ACER S. SOFIA -Chiesa di sopra NC 12 all.	1.649.000,00
Residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art 37 S. SOFIA - Piano particolareggiato e urbanizzazioni "Chiesa di sopra"	1.230.556,82

<b>INTERVENTI ULTIMATI 2013</b>	Importo di finanziamento
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
SARSINA, via Cà di Martino - Manutenzione Straordinaria con sdoppiamento alloggio	93.872,56



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

Il conto economico al 31.12.2013 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 30.371, a fronte di una previsione in pareggio. Le principali voci di ricavo sono così costituite:

<b>RICAVI</b>	Euro	%
Ricavi da immobili costruiti per la vendita	0	0,00%
Canoni di locazione u.i. ACER o gestite in concessione	5.471.766	72,67%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	632.875	8,40%
Attività costruttiva	490.672	6,52%
Altri ricavi e proventi	302.353	4,02%
Proventi finanziari	521.792	6,93%
Proventi straordinari	110.416	1,47%
<b>Totale ricavi</b>	<b>7.529.874</b>	<b>100%</b>

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

<b>COSTI</b>	Euro	%
Spese generali	515.716	6,88%
Spese della gestione immobiliare	2.949.709	39,33%
Spese dell'attività costruttiva	186.156	2,48%
Canoni di locazione passivi	68.712	0,92%
Costi per il personale	1.930.978	25,75%
Ammortamenti ed accantonamenti	495.559	6,61%
Oneri diversi di gestione	1.065.198	14,20%
Oneri finanziari	23.839	0,32%
Oneri straordinari ed imposte	263.636	3,52%
<b>Totale costi</b>	<b>7.499.503</b>	<b>100%</b>

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

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	6.595.313
Produzione interna (A2+A3+A4)	0
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)</b>	<b>6.595.313</b>
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	3.720.293
<b>VALORE AGGIUNTO (VA)</b>	<b>2.875.020</b>
Costi del personale (B9)	1.930.978
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>944.042</b>

Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	495.559
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>448.483</b>
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(762.845)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	521.792
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>207.430</b>
Risultato dell'area straordinaria (E20-E21)	(4.567)
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>202.863</b>
Oneri finanziari (C17)	23.839
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>179.024</b>
Imposte sul reddito (E22)	148.653
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>30.371</b>

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 14,3%.

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

Margine di struttura	Patrimonio netto –attivo immobilizzato	4.843.850
Quoziente di struttura	<u>Patrimonio netto</u> attivo immobilizzato	204,1%
Quoziente di indebitamento	<u>Totale passività</u> Patrimonio netto	2,250

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

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

E' opportuno precisare che questo risultato economico del 2013 scaturisce anche da significative componenti di natura non operativa, come risulta di immediata lettura anche direttamente dal bilancio, osservando il saldo delle partite finanziarie e di quelle straordinarie. Indicazioni tecniche più specifiche sono riportate in nota integrativa.

Per quanto si riferisce all'andamento dei proventi finanziari, il valore 2013 fa segnare una variazione in leggero aumento rispetto al 2012. In effetti si può rilevare quanto segue:

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



Relativamente alle citate obbligazioni Lehman Brothers, in nota integrativa, in sede di commento alla voce B.III dello stato patrimoniale, vengono fornite indicazioni in merito al piano di ristrutturazione predisposto dalla Società incaricata della liquidazione. In merito invece all'azione di recupero giudiziale del danno presso l'Istituto di Credito collocatore del titolo, è in corso di valutazione la percorribilità di una ipotesi transattiva.

- peraltro, sono stati rilevati anche in questo bilancio (e addebitati a titolo di oneri amministrativi supplementari alle gestioni dei singoli Comuni) interessi attivi sulle anticipazioni erogate da ACER nell'ambito della gestione finanziaria degli interventi edilizi o delle agenzie per l'affitto, come previsto dalle deliberazioni di Conferenza degli Enti n. 17 del 5/10/2005 e n. 19 del 9/12/2010. Nonostante la riduzione rispetto all'anno precedente, l'importo medio degli interessi rimane rilevante (oltre 90 mila Euro), perché sono comunque ancora significative le risorse oggetto di anticipazione.

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

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

In sede di illustrazione dei presupposti su cui viene redatto questo bilancio, si deve inoltre notare che, per motivi di corretta rappresentazione contabile, in coerenza con quanto espresso negli atti che regolano la gestione, nonché per una oggettiva necessità gestionale e di trasparenza, si è deciso come per gli ultimi anni di proporre alla Conferenza degli Enti una elaborazione dei saldi di gestione comunali come segue:

- è stato dapprima determinato in termini oggettivi tramite analisi dei dati di bilancio il costo "industriale" di gestione degli alloggi comunali, che (come rappresentato più dettagliatamente nella tabella f) allegata alla presente relazione) è risultato pari a complessivi Euro 34,15;
- 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 34,15 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 a 30,5 Euro alloggio/mese. Correlativamente, si propone di riconoscere un contributo per le finalità dell'e.r.p. di complessivi Euro 157.304,05, 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 2013, che presenta l'utile sopra evidenziato di 30.371,00 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 1.518,55, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, ed il restante 95%, pari ad Euro 28.852,45, ad un fondo investimenti futuri per interventi di incremento, rinnovamento e miglioramento del patrimonio ACER.

**Forlì, 29.04.2014**

*Il Presidente*  
*Dr. Alessandro Alessandrini*

Allegato a) alla Relazione sulla gestione

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

**SITUAZIONE AL 31/12/2013**

<b>Ubicazione</b>	<b>Alloggi proprietà comunale - canone sociale</b>	<b>Alloggi proprietà comunale - edilizia agevolata/ convenzionata</b>	<b>Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2013</b>	<b>Proprietà ACER</b>	<b>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</b>
Bagno di Romagna	75		75		75
Borghi	39		39		39
Cesena	902		902	12	914
Cesenatico	176	29	205		205
Gambettola	71		71		71
Gatteo	32		32	13	45
Longiano	80		80		80
Mercato Saraceno	68		68		68
Montiano	45		45		45
Roncofreddo	34		34		34
San Mauro Pascoli	54		54		54
Sarsina	55		55		55
Savignano sul Rubicone	115		115		115
Sogliano al Rubicone	36		36		36
Verghereto	2		2		2
<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>1.784</b>	<b>29</b>	<b>1.813</b>	<b>25</b>	<b>1.838</b>
Bertinoro	85		85		85
Castrocaro	79		79		79
Civitella	82		82		82
Dovadola	48		48		48
Forlì	1.576	58	1.634	16	1.650
Forlimpopoli	83	16	99		99
Galeata	70		70	6	76
Meldola	121		121		121
Modigliana	21		21		21
Portico - San Benedetto	11	6	17		17
Predappio	241		241		241
Premilcuore	41		41		41
Rocca S.Casciano	47		47		47
Santa Sofia	48	3	51		51
Treozio	24	6	30		30
<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>2.577</b>	<b>89</b>	<b>2.666</b>	<b>22</b>	<b>2.688</b>
<b>Totali</b>	<b>4.361</b>	<b>118</b>	<b>4.479</b>	<b>47</b>	<b>4.526</b>

	<i>Alloggi di proprietà comunale</i>	<i>Alloggi/posti letto di proprietà privata in locazione</i>	<i>Totale Agenzia Affitti</i>
Forlì - Agenzia per l'Affitto (*)	42	10	52

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

Allegato b) alla Relazione sulla gestione

**FATTURATO CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2013  
PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE**

<b>Ubicazione</b>	Alloggi proprietà comunale - canone sociale	Alloggi proprietà comunale - edilizia agevolata	<b>Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2013</b>	Proprietà ACER	<b>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</b>
Bagno di Romagna	140.866		140.866		140.866
Borghi	53.667		53.667		53.667
Cesena	1.376.604		1.376.604	8.762	1.385.366
Cesenatico	249.802	107.488	357.290		357.290
Gambettola	93.045		93.045		93.045
Gatteo	55.928		55.928	18.506	74.435
Longiano	126.290		126.290		126.290
Mercato Saraceno	108.052		108.052		108.052
Montiano	70.581		70.581		70.581
Roncofreddo	46.562		46.562		46.562
San Mauro Pascoli	89.835		89.835		89.835
Sarsina	69.236		69.236		69.236
Savignano sul Rubicone	156.292		156.292		156.292
Sogliano al Rubicone	48.715		48.715		48.715
Verghereto	2.074		2.074		2.074
			<b>2.795.037</b>	<b>27.269</b>	<b>2.822.306</b>
Bertinoro	121.821		121.821		121.821
Castrocaro	117.690		117.690		117.690
Civitella	113.911		113.911		113.911
Dovadola	70.875		70.875		70.875
Forlì	2.092.174	110.937	2.203.111	34.016	2.237.127
Forlimpopoli	112.389	36.924	149.313		149.313
Galeata	107.454		107.454	9.499	116.953
Meldola	140.756		140.756		140.756
Modigliana	24.382		24.382		24.382
Portico - San Benedetto	9.567	19.256	28.823		28.823
Predappio	363.443		363.443		363.443
Premilcuore	52.018		52.018		52.018
Rocca S.Casciano	64.579		64.579		64.579
Santa Sofia	60.934	2.240	63.174		63.174
Tredozio	29.235	17.268	46.503		46.503
			<b>3.667.850</b>	<b>43.515</b>	<b>3.711.365</b>
<b>Totali</b>	<b>6.168.774</b>	<b>294.113</b>	<b>6.462.887</b>	<b>70.784</b>	<b>6.533.671</b>

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Allegato c) alla relazione sulla gestione

	<b>FATTURATO 2013</b>	<b>INSOLUTO AL 31/12 SU FATTURATO 2013</b>	<b>Morosità corrente % al 31/12/2013 (*)</b>	<b>INCASSATO 1/1/2014 -15/4/2014 SU FATTURATO 2013</b>	<b>Morosità corrente % aggiornata al 15/4/2014 (**)</b>	<b>INSOLUTO TOTALE AL 31/12/2013 SU FATTURATO DA SEMPRE (****)</b>	<i>di cui su fatturato 2013</i>	<i>di cui su fatturato anni precedenti</i>
<b>Canoni</b>								
<i>Alloggi proprietà ACER</i>	70.783,68	3.455,79	4,88%	2.332,18	1,59%	4.640,24		
<i>Corrispettivo d'uso alloggi (***)</i>	69.506,18	47.780,00	68,74%	0,00	68,74%	325.519,50		
<i>Alloggi Comuni vari e.r.p.</i>	6.168.774,43	678.593,60	11,00%	151.680,49	8,54%	2.298.000,37		
<i>sub-totale alloggi erp</i>	6.309.064,29	729.829,39	11,57%	154.012,67	9,13%	2.628.160,11		
<i>Alloggi Comuni vari edilizia agevolata</i>	294.112,93	52.126,69	17,72%	8.218,71	14,93%	174.661,02		
<i>Agenzia Affitto Comune Forli</i>	30.832,36	13.606,36	44,13%	1.006,00	40,87%	104.038,88		
<i>Locali ACER ad uso diverso</i>	242.935,13	38.899,16	16,01%	12.631,25	10,81%	115.335,88		
<i>Locali Comuni ad uso diverso</i>	12.205,02	1.558,35	12,77%	170,35	11,37%	6.688,81		
<i>sub-totale alloggi + uso diverso</i>	6.889.149,73	836.019,95	12,14%	176.038,98	9,58%	3.028.884,70	27,60%	72,40%
<b>Quote Amm.to all.risc.</b>								
<i>All.Coop.ve ex Gescal</i>	0,00	0,00				0,00		
<i>All.ceduti L.560/93 ACER</i>	10.404,92	4.907,58				9.695,46		
<i>All.ACER L.513</i>	0,00	0,00				794,64		
<i>sub totale</i>	10.404,92	4.907,58		0,00		10.490,10		
<b>Oneri accessori</b>	1.744.771,61	671.463,21	38,48%	51.539,53	35,53%	2.125.761,74	31,59%	68,41%
<i>Eccedenze</i>						-23.876,36		
<b>TOTALI</b>	8.644.326,26	1.512.390,74	17,50%	227.578,51	14,86%	5.141.260,18	29,42%	70,58%

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

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

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

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

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Allegato d) alla Relazione sulla gestione

**INSOLUTO CORRENTE ANNO 2013 PER COMUNE**

Compr.	Comune	Emesso 2013 Canoni	Incassato 2013 Canoni (su emesso 2013)	% insoluto corrente da canoni	Emesso 2013 Oneri accessori	Incassato 2013 Oneri accessori (su emesso 2013)	% insoluto corrente da oneri accessori	Emesso 2013 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2013 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2013)	% insoluto corrente globale
C	Bagno di Romagna	151.597,48	124.786,57	17,69%	13.648,33	7.775,90	43,03%	165.245,81	132.562,47	19,78%
C	Borghi	54.159,82	48.360,00	10,71%	4.706,50	3.915,01	16,82%	58.866,32	52.275,01	11,20%
C	Cesena	1.420.075,99	1.229.619,56	13,41%	387.856,88	219.113,92	43,51%	1.807.932,87	1.448.733,48	19,87%
C	Cesenatico	357.289,77	313.500,86	12,26%	71.488,59	46.663,71	34,73%	428.778,36	360.164,57	16,00%
C	Gambettola	93.045,34	85.896,49	7,68%	14.204,98	12.134,11	14,58%	107.250,32	98.030,60	8,60%
C	Gatteo	74.434,91	68.018,73	8,62%	7.530,06	4.154,81	44,82%	81.964,97	72.173,54	11,95%
C	Longiano	135.289,56	121.608,67	10,11%	7.180,19	5.058,52	29,55%	142.469,75	126.667,19	11,09%
C	Mercato Saraceno	108.051,72	94.462,64	12,58%	22.120,62	15.878,41	28,22%	130.172,34	110.341,05	15,23%
C	Montiano	70.580,56	65.601,84	7,05%	25.807,19	19.582,27	24,12%	96.387,75	85.184,11	11,62%
C	Roncofreddo	46.562,19	40.407,36	13,22%	4.290,42	2.619,99	38,93%	50.852,61	43.027,35	15,39%
C	San Mauro Pascoli	89.835,34	84.798,41	5,61%	3.731,33	2.920,30	21,74%	93.566,67	87.718,71	6,25%
C	Sarsina	69.235,75	62.203,15	10,16%	3.790,22	2.820,23	25,59%	73.025,97	65.023,38	10,96%
C	Savignano	156.292,24	140.075,91	10,38%	25.603,99	15.554,68	39,25%	181.896,23	155.630,59	14,44%
C	Sogliano	45.519,15	40.633,68	10,73%	6.032,92	4.463,78	26,01%	51.552,07	45.097,46	12,52%
C	Verghereto	2.074,44	1.357,29	34,57%	136,87	32,27	76,42%	2.211,31	1.389,56	37,16%
	<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>2.874.044,26</b>	<b>2.521.331,16</b>	<b>12,27%</b>	<b>598.129,09</b>	<b>362.687,91</b>	<b>39,36%</b>	<b>3.472.173,35</b>	<b>2.884.019,07</b>	<b>16,94%</b>
F	Bertinoro	121.820,64	110.834,85	9,02%	47.206,42	39.603,88	16,10%	169.027,06	150.438,73	11,00%
F	Castrocaro	126.689,90	112.034,04	11,57%	18.371,50	13.684,82	25,51%	145.061,40	125.718,86	13,33%
F	Civitella	114.849,74	105.872,71	7,82%	15.779,48	10.165,18	35,58%	130.629,22	116.037,89	11,17%
F	Dovadola	70.874,68	59.969,70	15,39%	7.204,49	4.126,79	42,72%	78.079,17	64.096,49	17,91%
F	Forlì	2.243.471,75	1.952.855,13	12,95%	822.969,00	478.363,23	41,87%	3.066.440,75	2.431.218,36	20,72%
F	Forlimpopoli	149.313,19	136.450,35	8,61%	20.506,15	16.492,39	19,57%	169.819,34	152.942,74	9,94%
F	Galeata	116.602,59	99.962,11	14,27%	6.790,45	4.039,62	40,51%	123.393,04	104.001,73	15,72%
F	Meldola	142.590,12	131.390,53	7,85%	15.619,82	9.553,36	38,84%	158.209,94	140.943,89	10,91%
F	Modigliana	24.381,94	20.099,62	17,56%	3.259,38	2.274,79	30,21%	27.641,32	22.374,41	19,05%
F	Portico-S.Benedetto	28.822,94	28.400,03	1,47%	1.942,96	1.714,29	11,77%	30.765,90	30.114,32	2,12%
F	Predappio	363.442,64	331.400,68	8,82%	43.491,14	29.850,74	31,36%	406.933,78	361.251,42	11,23%
F	Premilcuore	52.017,74	48.265,50	7,21%	4.354,86	3.450,36	20,77%	56.372,60	51.715,86	8,26%
F	Rocca S.Casciano	64.578,57	58.404,99	9,56%	3.037,60	2.498,46	17,75%	67.616,17	60.903,45	9,93%
F	Santa Sofia	63.173,73	60.826,06	3,72%	7.372,90	4.201,36	43,02%	70.546,63	65.027,42	7,82%
F	Tredozio	46.502,79	43.123,68	7,27%	3.108,60	2.843,18	8,54%	49.611,39	45.966,86	7,35%
	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>3.729.132,96</b>	<b>3.299.889,98</b>	<b>11,51%</b>	<b>1.021.014,75</b>	<b>622.862,45</b>	<b>39,00%</b>	<b>4.750.147,71</b>	<b>3.922.752,43</b>	<b>17,42%</b>
	<b>Totali generali</b>	<b>6.603.177,22</b>	<b>5.821.221,14</b>	<b>11,84%</b>	<b>1.619.143,84</b>	<b>985.550,36</b>	<b>39,13%</b>	<b>8.222.321,06</b>	<b>6.806.771,50</b>	<b>17,22%</b>

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Allegato e) alla relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2013	INCASSI 2013 (canoni e recuperi spese)	Trattenuta per copertura oneri di gestione	Altre trattenute (quote autogestioni/condomini, assicurazioni, imposta registro, mediatori sociali, quote mutui/anticipazioni ACER, fondo canoni, interessi passivi, altre spese)	TOTALE TRATTENUTE AMMINISTRAZIONI	TOTALE MANUTENZIONE A CARICO COMUNE (interventi ordinati da ACER, quote di manutenzione condominiale, contributo fondo solidarietà manutentiva intercomunale 5%)	Manutenzione a carico avanzzi comunali maturati in anni precedenti	Manutenzione a carico fondo solidarietà intercomunale 5%	Contributo/ riduzione corrispettivo per finalità e.r.p. relativo ad alloggi gestiti per conto dei Comuni	RISORSE DISPONIBILI PER L'E.R.P.
			A	B	C	D=B+C	E	F	G	H	A-D-E+F+G+H
C	Bagno di Romagna	75	135.771,49	30.735,00	12.466,16	43.201,16	49.155,85	0,00	0,00	3.285,00	46.699,48
C	Borghi	39	53.278,94	15.982,20	2.129,02	18.111,22	29.373,85	0,00	0,00	1.708,20	7.502,07
C	Cesena	902	1.377.167,05	452.960,14	224.143,23	677.103,37	817.644,18	0,00	117.580,50	48.413,02	48.413,02
C	Cesenatico	205	354.740,24	83.599,20	87.366,58	170.965,78	117.581,90	0,00	0,00	8.935,20	75.127,76
C	Gambettola	71	91.427,79	29.095,80	13.490,15	42.585,95	36.200,61	0,00	0,00	3.109,80	15.751,03
C	Gatteo	32	53.968,37	18.850,80	10.173,30	29.024,10	21.492,02	0,00	0,00	2.014,80	5.467,05
C	Longiano	80	129.573,06	32.101,00	4.659,12	36.760,12	45.679,61	0,00	0,00	3.431,00	50.564,33
C	Mercato Saraceno	68	111.025,72	27.866,40	16.000,92	43.867,32	43.672,48	0,00	0,00	2.978,40	26.464,32
C	Montiano	45	71.800,07	18.441,00	5.162,26	23.603,26	79.757,86	31.561,05	0,00	1.971,00	1.971,00
C	Roncofreddo	34	45.068,68	13.933,20	1.958,63	15.891,83	11.515,84	0,00	0,00	1.489,20	19.150,21
C	San Mauro Pascoli	54	89.707,46	22.129,20	8.287,17	30.416,37	34.631,07	0,00	0,00	2.365,20	27.025,22
C	Sarsina	55	69.498,24	21.412,05	5.011,01	26.423,06	23.309,55	0,00	0,00	2.288,55	22.054,18
C	Savignano	115	155.120,97	47.127,00	24.955,61	72.082,61	82.748,05	0,00	0,00	5.037,00	5.327,31
C	Sogliano	36	48.498,34	14.752,80	1.666,23	16.419,03	32.750,26	670,95	0,00	1.576,80	1.576,80
C	Verghereto	2	1.471,92	819,60	86,35	905,95	546,06	0,00	0,00	87,60	107,51
<b>Comprensorio cesenate</b>		<b>1.813</b>	<b>2.788.118,34</b>	<b>829.805,39</b>	<b>417.555,74</b>	<b>1.247.361,13</b>	<b>1.426.059,19</b>	<b>32.232,00</b>	<b>117.580,50</b>	<b>88.690,77</b>	<b>353.201,29</b>
F	Bertinoro	85	120.214,63	34.833,00	34.465,95	69.298,95	65.887,76	14.972,08	0,00	3.723,00	3.723,00
F	Castrocaro	79	120.301,88	32.374,20	8.235,28	40.609,48	69.397,90	0,00	0,00	3.460,20	13.754,70
F	Civitella	82	114.504,90	33.603,60	12.894,54	46.498,14	52.477,25	0,00	0,00	3.591,60	19.121,11
F	Dovadola	48	65.081,60	19.670,40	4.366,93	24.037,33	34.609,09	0,00	0,00	2.102,40	8.537,58
F	Forlì	1.634	2.198.924,39	676.272,45	643.681,04	1.319.953,49	1.123.523,61	0,00	114.150,00	72.280,95	-58.121,76
F	Forlimpopoli	83	120.862,14	34.013,40	12.616,13	46.629,53	56.259,99	0,00	0,00	3.635,40	21.608,02
F	Galeata	70	100.905,39	31.144,80	3.593,22	34.738,02	38.934,97	0,00	0,00	3.328,80	30.561,20
F	Meldola	121	142.782,46	49.688,25	12.132,46	61.820,71	77.611,86	0,00	0,00	5.310,75	8.660,64
F	Modigliana	21	21.035,36	8.605,80	1.578,17	10.183,97	13.393,74	2.542,35	0,00	919,80	919,80
F	Portico-S.Benedetto	17	29.321,27	6.966,60	22.043,84	29.010,44	11.315,15	0,00	0,00	744,60	-10.259,72
F	Predappio	241	360.184,53	98.761,80	23.886,45	122.648,25	159.461,15	0,00	0,00	10.555,80	88.630,93
F	Premilcuore	41	55.006,50	16.801,80	1.647,20	18.449,00	31.680,59	0,00	0,00	1.795,80	6.672,71
F	Rocca S.Casciano	47	63.432,17	19.260,60	5.865,26	25.125,86	26.675,75	0,00	0,00	2.058,60	13.689,16
F	Santa Sofia	51	63.850,25	21.036,40	8.164,85	29.201,25	45.632,75	10.983,75	0,00	2.248,40	2.248,40
F	Tredozio	30	45.346,88	11.884,20	17.222,01	29.106,21	11.961,37	0,00	0,00	1.270,20	5.549,50
<b>Comprensorio forlivese</b>		<b>2.650</b>	<b>3.621.754,35</b>	<b>1.094.917,30</b>	<b>812.393,33</b>	<b>1.907.310,63</b>	<b>1.818.822,93</b>	<b>28.498,18</b>	<b>114.150,00</b>	<b>117.026,30</b>	<b>155.295,27</b>
<b>Totali generali</b>		<b>4.463</b>	<b>6.409.872,69</b>	<b>1.924.722,69</b>	<b>1.229.949,07</b>	<b>3.154.671,76</b>	<b>3.244.882,12</b>	<b>60.730,18</b>	<b>231.730,50</b>	<b>205.717,07</b>	<b>508.496,56</b>



Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2013	Mensilità effettive di gestione 2013	% di ripartizione degli oneri	5209 - COSTI PER IL PERSONALE	52070201 - SPESE DI AMMINISTRAZIONE STABILI	520701 - 5214 SPESE GENERALI ED ALTRE SPESE DI FUNZIONAMENTO	5210 - AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	A DEDURRE: recuperi spese varie	ONERI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI (4+5+6+7-8)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
C	Bagno di Romagna	75	900	1,66%	21.304,04	3.065,22	8.516,79	748,19	2.896,09	30.738,15
C	Borghi	39	468	0,86%	11.078,10	1.593,92	4.428,73	389,06	1.505,97	15.983,84
C	Cesena	902	10.872	20,07%	257.352,74	37.027,88	102.882,81	9.038,12	34.984,73	371.316,82
C	Cesenatico	205	2.448	4,52%	57.946,98	8.337,40	23.165,67	2.035,07	7.877,36	83.607,76
C	Gambettola	71	852	1,57%	20.167,82	2.901,74	8.062,56	708,29	2.741,63	29.098,78
C	Gatteo	32	552	1,02%	13.066,47	1.880,00	5.223,63	458,89	1.776,27	18.852,73
C	Longiano	80	940	1,74%	22.250,88	3.201,45	8.895,31	781,44	3.024,80	32.104,29
C	Mercato Saraceno	68	816	1,51%	19.315,66	2.779,13	7.721,89	678,36	2.625,79	27.869,25
C	Montiano	45	540	1,00%	12.782,42	1.839,13	5.110,07	448,91	1.737,65	18.442,89
C	Roncofreddo	34	408	0,75%	9.657,83	1.389,57	3.860,94	339,18	1.312,89	13.934,63
C	San Mauro Pascoli	54	648	1,20%	15.338,91	2.206,96	6.132,09	538,70	2.085,18	22.131,47
C	Sarsina	55	627	1,16%	14.841,81	2.135,44	5.933,36	521,24	2.017,61	21.414,24
C	Savignano	115	1.380	2,55%	32.666,19	4.700,01	13.059,08	1.147,22	4.440,67	47.131,83
C	Sogliano	36	432	0,80%	10.225,94	1.471,31	4.088,06	359,13	1.390,12	14.754,31
C	Verghereto	2	24	0,04%	568,11	81,74	227,11	19,95	77,23	819,68
<b>Comprensorio cesenate</b>		<b>1.813</b>	<b>21.907</b>	<b>40,45%</b>	<b>518.563,89</b>	<b>74.610,90</b>	<b>207.308,10</b>	<b>18.211,75</b>	<b>70.493,98</b>	<b>748.200,67</b>
F	Bertinoro	85	1.020	1,88%	24.144,57	3.473,92	9.652,36	847,95	3.282,23	34.836,57
F	Castrocaro	79	948	1,75%	22.440,25	3.228,70	8.971,02	788,09	3.050,55	32.377,52
F	Civitella	82	984	1,82%	23.292,41	3.351,31	9.311,69	818,02	3.166,39	33.607,04
F	Dovadola	48	576	1,06%	13.634,58	1.961,74	5.450,74	478,84	1.853,50	19.672,41
F	Forlì	1.634	19.803	36,56%	468.759,79	67.445,09	187.397,74	16.462,65	63.723,57	676.341,71
F	Forlimpopoli	83	1.188	2,19%	28.121,33	4.046,09	11.242,16	987,61	3.822,83	40.574,35
F	Galeata	70	912	1,68%	21.588,09	3.106,09	8.630,35	758,16	2.934,70	31.147,99
F	Meldola	121	1.455	2,69%	34.441,52	4.955,44	13.768,81	1.209,57	4.682,01	49.693,34
F	Modigliana	21	252	0,47%	5.965,13	858,26	2.384,70	209,49	810,90	8.606,68
F	Portico-S.Benedetto	17	204	0,38%	4.828,91	694,78	1.930,47	169,59	656,45	6.967,31
F	Predappio	241	2.892	5,34%	68.456,97	9.849,58	27.367,28	2.404,18	9.306,09	98.771,91
F	Premilcuore	41	492	0,91%	11.646,21	1.675,65	4.655,84	409,01	1.583,19	16.803,52
F	Rocca S.Casciano	47	564	1,04%	13.350,53	1.920,87	5.337,19	468,87	1.814,88	19.262,57
F	Santa Sofia	51	616	1,14%	14.581,43	2.097,97	5.829,27	512,09	1.982,21	21.038,55
F	Tredozio	30	348	0,64%	8.237,56	1.185,22	3.293,16	289,30	1.119,82	11.885,42
<b>Comprensorio forlivese</b>		<b>2.650</b>	<b>32.254</b>	<b>59,55%</b>	<b>763.489,28</b>	<b>109.850,73</b>	<b>305.222,79</b>	<b>26.813,43</b>	<b>103.789,32</b>	<b>1.101.586,90</b>
<b>Totali generali</b>		<b>4.463</b>	<b>54.161</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.282.053,16</b>	<b>184.461,63</b>	<b>512.530,89</b>	<b>45.025,19</b>	<b>174.283,30</b>	<b>1.849.787,57</b>

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2013: 34,15

<b>Totale Comuni in concessione</b>	<b>3.561</b>	<b>43.289,00</b>	<b>0,80</b>	<b>1.024.700,42</b>	<b>147.433,75</b>	<b>409.648,08</b>	<b>35.987,06</b>	<b>139.298,57</b>	<b>1.478.470,74</b>
<b>Totale Comuni in convenzione (Cesena)</b>	<b>902</b>	<b>10.872,00</b>	<b>0,20</b>	<b>257.352,74</b>	<b>37.027,88</b>	<b>102.882,81</b>	<b>9.038,12</b>	<b>34.984,73</b>	<b>371.316,82</b>

## BILANCIO D'ESERCIZIO 2013

STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2013	31/12/2012
<b>A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare</b>		
<b>B) Immobilizzazioni:</b>		
I) Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di ricerca, sviluppo e pubblicità		
3) diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	503	10.769
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
Totale B.I	503	10.769
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	500	500
2) fabbricati	1.255.158	1.321.629
3) impianti e macchinari	121.215	141.827
4) attrezzature industriali e commerciali	3.197	4.030
5) mobili e arredi	8.707	9.974
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	25.675	33.650
7) automezzi	32	2.505
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale B.II	1.414.484	1.514.115
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:	19.350	29.772
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso altri	19.350	29.772
3) altri titoli	3.199.623	3.154.093
Totale B.III	3.238.723	3.203.615
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>4.653.710</b>	<b>4.728.499</b>
<b>C) Attivo circolante:</b>		
I) Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti destinati alla vendita		
5) acconti		
Totale C.I	0	0

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

II) Crediti:		
1) verso utenti e clienti	6.125.171	6.714.191
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
4-bis) crediti tributari	151.441	26.140
4-ter) imposte anticipate		
5) per Gestione Speciale	34.501	34.501
6) verso altri	3.144.925	9.275.127
7) immobilizzazioni destinate alla vendita	418.367	418.367
Totale C.II	9.874.405	16.468.326
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	10.364.146	7.181.371
1-b) fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia	5.852.858	5.821.939
2) assegni		
3) denaro e valori in cassa	4.106	3.000
Totale C.IV	16.221.110	13.006.310
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>26.095.515</b>	<b>29.474.636</b>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>	<b>113.197</b>	<b>34.499</b>
<b>TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)</b>	<b>30.862.422</b>	<b>34.237.634</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>A) Patrimonio netto:</b>		
I) Capitale di dotazione	4.412.295	4.412.295
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III) Riserve di rivalutazione	2.127.215	2.127.215
IV) Fondo di riserva	115.891	115.366
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII) Altre riserve	1.390.785	1.401.720
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880	1.061.880
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	30.371	10.498
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>9.497.560</b>	<b>9.488.097</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri:</b>		
1) fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	15.050	10.750
2) fondi per imposte, anche differite	15.073	20.097
3) altri fondi	680.344	680.844
<b>Totale fondi per rischi ed oneri (B)</b>	<b>710.467</b>	<b>711.691</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.414.540</b>	<b>1.364.150</b>
<b>D) Debiti:</b>		

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

1) prestiti obbligazionari		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche e posta		
5) mutui e debiti verso altri finanziatori	1.080	1.563
6) acconti	572.655	573.119
7) debiti verso fornitori	1.813.046	1.291.222
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	3.850.247	7.738.667
13) debiti tributari	52.190	206.986
14) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	135.083	131.740
15) altri debiti	12.787.281	12.715.415
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>19.211.582</b>	<b>22.658.712</b>
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>	<b>28.273</b>	<b>14.984</b>
<b>TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)</b>	<b>30.862.422</b>	<b>34.237.634</b>

CONTI D'ORDINE	31/12/2013	31/12/2012
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**BILANCIO D'ESERCIZIO 2013**

CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.

	2013	2012
	Euro	Euro
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	6.595.313	6.675.092
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione;	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	0	0
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	302.353	331.419
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	296.582	323.394
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	5.771	8.025
Totale valore della produzione.	6.897.666	7.006.511
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	3.651.581	3.471.929
8) per godimento di beni di terzi;	68.712	110.099
9) per il personale:	1.930.978	1.926.464
<i>a) salari e stipendi;</i>	1.434.121	1.428.195
<i>b) oneri sociali;</i>	376.813	362.461
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	116.537	132.395
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	0	0
<i>e) altri costi;</i>	3.507	3.413
10) ammortamenti e svalutazioni:	417.828	383.465
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	11.002	21.099
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	106.826	112.366
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	300.000	250.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	77.731	78.230
14) oneri diversi di gestione.	1.065.198	1.493.639
Totale costi della produzione.	7.212.028	7.463.826
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(314.362)	(457.315)
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>		
15) proventi da partecipazioni:	0	0
<i>a) in imprese controllate</i>	0	0
<i>b) in imprese collegate</i>	0	0
<i>c) in altre partecipazioni</i>	0	0
16) altri proventi finanziari:	521.792	413.138
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	620	985
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	102.825	157.160

**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>	418.347	254.993
17) interessi e altri oneri finanziari:	23.839	24.313
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	23.839	24.313
<i>d) interessi su mutui</i>	0	0
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	497.953	388.825
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>		
18) rivalutazioni:	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
19) svalutazioni:	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.</i>	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).	0	0
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>		
20) proventi straordinari:	110.416	297.391
<i>a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni</i>	0	182.701
<i>b) sopravvenienze attive/insussistenze passive</i>	110.416	114.690
<i>c) altri proventi straordinari</i>	0	0
21) oneri straordinari:	114.983	92.861
<i>a) minusvalenze patrimoniali da alienazione</i>	0	0
<i>b) sopravvenienze passive/insussistenze attive</i>	114.272	77.639
<i>c) altri oneri straordinari</i>	711	15.222
Totale delle partite straordinarie (20-21).	(4.567)	204.530
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E);	179.024	136.040
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	148.653	125.542
<i>a) imposte correnti</i>	148.653	105.445
<i>b) imposte differite</i>	0	20.097
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>30.371</b>	<b>10.498</b>

## **NOTA INTEGRATIVA** **al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013**

### **Premessa**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, in quanto compatibili con la natura giuridica dell'Ente, nonché al vigente Regolamento di amministrazione e contabilità, e nel rispetto dei principi contabili OIC applicabili ad un'impresa in funzionamento, allo scopo di garantire, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda.

### **Attività svolta**

Le attività svolte dall'Ente sono:

- la gestione di patrimoni immobiliari, compresi gli alloggi di ERP, la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti;
- la realizzazione di immobili di utilizzo residenziale pubblica, (in via residuale), e mediante l'utilizzo dei fondi derivanti dalle vendite di alloggi effettuate secondo le leggi n.513/77, n.560/93 e L.R. 34/96.
- la progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi, urbanistici e di interventi complessi;
- la gestione condominiale e altri servizi per gli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione (ad esempio servizi di amministrazione condominiale).

Il contenuto delle attività e la loro modalità di attuazione sono in gran parte definite dall'art.41 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24 e successive modifiche, e dallo Statuto adottato a norma della medesima Legge Regionale.

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

Durante l'esercizio 2013 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 2013, 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 2012, che presentava il medesimo rapporto (fino al 31/12/2008 invece tale rapporto era 26 a 4). Questa situazione obbliga l'Ente ad adottare per queste gestioni diversi criteri di contabilizzazione delle singole entrate e spese relative alle gestioni, come verrà più compiutamente illustrato nell'analisi delle singole voci interessate. In particolare, la presenza di un regime giuridico concessorio fa traslare in capo al concessionario la titolarità dei canoni degli immobili gestiti, che contabilmente tornano ad essere ricavi come se fossero relativi ad alloggi in proprietà, e parimenti tornano ad incidere sul conto economico i correlativi costi di gestione.

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

## **Criteri di formazione del bilancio**

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

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

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

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

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

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

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

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

In attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 66 del 14.09.2012, il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato a revisione contabile da LaBase Revisioni S.r.l.. L'incarico conferito ha durata biennale e comprende gli esercizi 2012 e 2013.



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

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2013 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 2013, 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%, nella convinzione che ciò rappresenti una distribuzione media degli acquisti nel corso dell'esercizio.

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

---

### Immobilizzazioni finanziarie

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

### Crediti e debiti

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

### Ratei e risconti

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

### Fondi per rischi e oneri

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

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

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

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

### Conti d'ordine

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

### Riconoscimento dei ricavi

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

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

### Imposte

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

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

## Esame delle voci dello stato patrimoniale

### ATTIVO

#### B) IMMOBILIZZAZIONI

##### B.1) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2013, iscritte per un valore netto di Euro 503, hanno registrato un decremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2012 pari a circa 10 mila 250 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 2013 (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 31.12.2012			Variazioni 2013			Valore al 31.12.2013		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2013	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)	590	579	11	1		11	591	590	1
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0				0		0
Altre immobilizzazioni immateriali									
<b>Totale</b>	<b>590</b>	<b>579</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>591</b>	<b>590</b>	<b>1</b>

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati (in migliaia di Euro), per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2013 (la differenza rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio è causata dagli arrotondamenti).

VOCE	Valore al 31.12.2012			Variazioni 2013				Valore al 31.12.2013		
	Valore lordo	F.do ammoto	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Ammoto 2013	Altre variaz. f.do ammoto	Valore lordo	F.do ammoto	Valore netto
Terreni	1	0	1					1	0	1
Fabbricati	3.455	2.133	1.322	0		67		3.455	2.200	1.255
Macchine ordinarie per ufficio	11	11	0			0		11	11	0
Attrezzature industr.e comm	107	99	8	0	0	3		107	102	5
Mobili e arredi	306	296	10	3	0	4		309	300	9
Attrezzat.elettron.d'ufficio	443	409	34	5	0	13		448	422	26
Mezzi di locomozione	62	60	2	0	0	2		62	62	0
Impianti fotovoltaici	200	63	137	0		18		200	81	119
Impianti di allarme	46	46	0			0		46	46	0
<b>Totale</b>	<b>4.631</b>	<b>3.117</b>	<b>1.514</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>107</b>	<b>0</b>	<b>4.639</b>	<b>3.224</b>	<b>1.415</b>

In sede di commento è opportuno, in merito alla voce "Fabbricati", richiamare la scelta dell'Azienda di contabilizzare gli eventuali immobili costruiti con contributo pubblico rilevando i contributi stessi a riduzione del costo dei cespiti a cui si riferiscono, calcolando l'ammortamento solo sui valori netti. Peraltro, si rileva che al momento non esistono alloggi in proprietà costruiti con contributo pubblico, essendo terminate le cessioni gratuite ai Comuni di alloggi di proprietà ACER. Non si sono acquisiti in locazione finanziaria beni per i quali venissero sostanzialmente trasferiti in capo all'Azienda i rischi ed i benefici connessi alla proprietà del bene stesso, e pertanto non si sono verificati i presupposti per l'iscrizione fra le immobilizzazioni di beni giuridicamente non in proprietà.

Le immobilizzazioni in corso e acconti, esperte in bilancio a valore zero, ammonterebbero complessivamente ad Euro 45 milioni 676 mila, risultando decrementate per Euro 6 milioni 067 mila rispetto all'esercizio precedente, per effetto della differenza di valore tra l'ammontare dei costi

sostenuti durante l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi ultimati e chiusi contabilmente, sempre durante l'esercizio. Tuttavia, a soli fini espositivi, nel bilancio il valore delle immobilizzazioni in corso è stato esposto al netto della parte di finanziamenti utilizzati per la loro costruzione, al fine di fornire una presentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso.

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

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

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

I beni di modesto valore unitario, ovvero non superiore all'importo di Euro 516,46, vengono ammortizzati in base alle aliquote della categoria di appartenenza, per valutare poi solo in sede di determinazione delle imposte, alla luce anche del modestissimo vantaggio fiscale di differimento delle imposte che si realizzerebbe, la convenienza di un eventuale deduzione a soli fini fiscali di quote di ammortamento al 100%.

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

### B.III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte partecipazioni per un valore complessivo di Euro 19.750, valore invariato rispetto a quello rilevato al 31 dicembre 2012.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:

- nella Società per l'affitto – S.Cons.a r.l.: 500 Euro;
- nella società Nuova Quasco S.Cons.a r.l.: 1.000 Euro;
- nella società AGESS S.cons.a r.l.: 18.250 Euro.

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

In merito si rileva che la Società AGESS è stata posta in liquidazione dai soci, con decorrenza 27 aprile 2012, come da comunicazione pervenuta dal liquidatore allora nominato. Alla data del

31/12/2013 la società risultava ancora esistente ed iscritta al Registro delle Imprese, in quanto era ancora in corso la procedura di liquidazione, e pertanto si è mantenuta invariata l'iscrizione del valore della partecipazione nel bilancio 2013. In effetti in data 28 marzo 2014 il liquidatore ha provveduto a presentare ai soci e mettere in approvazione il bilancio finale di liquidazione ed il piano di riparto, da cui peraltro risulta un incremento di valore della quota di partecipazione, per effetto degli utili prodotti negli anni dalla società, di oltre il 40%, incremento che costituirà componente positivo di reddito nel conto economico dell'esercizio 2014. Alla data di approvazione del presente bilancio, dunque, la liquidazione è terminata e la società è stata cancellata dal Registro delle Imprese.

In merito alle partecipazioni, inoltre, giova rilevare come la Conferenza degli Enti, nel corso del 2013, abbia approvato l'acquisizione, per un valore nominale di Euro 1.000, di quote di capitale sociale di Lepida S.p.A.; si tratta di una società a totale capitale pubblico costituita nel 2007 dalla Regione Emilia-Romagna per la pianificazione, lo sviluppo e la gestione della infrastrutture di telecomunicazione degli Enti collegati alla rete delle Pubbliche Amministrazioni dell'Emilia-Romagna istituita dalla Legge Regionale n. 11/2004. Solo le tempistiche piuttosto lunghe da parte della Regione per procedere alla stipula simultanea di quote ai numerosi soggetti pubblici interessati all'ingresso nella compagine societaria hanno impedito, a tutt'oggi, di perfezionare tale acquisizione, che dovrebbe comunque avere luogo nel corso del 2014.

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

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

- n. 1 certificato di capitalizzazione n. 123/000021253 - Tariffa U59007 presso UNIPOL, per l'importo di Euro 3.108.202 (comprensivo di interessi maturati con certezza da liquidare per Euro 108.202 che, in base alla disciplina del piano di capitalizzazione, vengono acquisiti a capitale).

Relativamente ai titoli obbligazionari Lehman Brothers Holdings TV 3.11.03-08, acquistati in data 25-10-2006 ed originariamente iscritti per un importo di Euro 502.650, si erano invece verificati nel bilancio in chiusura al 31/12/2008 i presupposti per svalutare di Euro 300.000 il valore dei titoli immobilizzati in quanto, alla data di chiusura del periodo, il valore economico degli stessi risultava durevolmente inferiore rispetto a quello di iscrizione. Infatti, la società emittente era stata ammessa alla procedura concorsuale di diritto statunitense denominata "Chapter 11", volta a tutelare i creditori di un'impresa in crisi attraverso un piano di rilancio dell'impresa stessa. Di conseguenza, alla scadenza del titolo la società non ha provveduto né a corrispondere l'ultima cedola, né a rimborsare il capitale. L'Azienda, attraverso la banca presso cui si detiene il relativo portafoglio titoli, si è iscritta nello stato passivo della società emittente secondo la procedura di diritto americano prevista in questi casi. Nel mese di ottobre 2011, peraltro, è stato approvato attraverso il voto dei creditori un piano di ristrutturazione, predisposto dalla Società incaricata della liquidazione, che prevedeva per i possessori di obbligazioni analoghe a quelle detenute dall'Azienda un riparto nella misura minima del 21,1% del credito. In effetti, il buon andamento

della liquidazione ha fatto sì che al 31/12/2013, fossero già state accreditate ad ACER quattro *tranches* di tale piano di riparto, per complessivi Euro 111.229. Inoltre, va segnalato che ad aprile 2014, alla data di approvazione del presente bilancio, è stata accreditata una ulteriore quinta *tranche* per circa 33mila Euro, portando al 28,9% la quota già incassata in sede di riparto.

Peraltro, come rilevato nei precedenti bilanci, l'Azienda ha in corso anche un tentativo di recupero giudiziale presso l'Istituto di Credito collocatore del titolo per carenza di informativa post-contrattuale; in merito si rileva che si sta valutando la percorribilità di una ipotesi transattiva, che comunque non si prevede debba comportare ulteriori elementi di svalutazione rispetto agli accantonamenti già effettuati.

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 19.350, 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 12.498. La natura degli importi fa sì che sia esigibile entro l'esercizio successivo un importo pari alla quota d'ammortamento 2014, pari ad Euro 6.194, mentre la restante parte è esigibile oltre l'esercizio successivo;
- depositi cauzionali presso fornitori per Euro 6.852, 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 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
<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>	29.772	90	10.512	19.350
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	29.772	90	10.512	19.350
<i>Altri titoli</i>	3.154.093	102.825	57.295	3.199.623
<b>Totale</b>	<b>3.203.615</b>	<b>102.915</b>	<b>67.807</b>	<b>3.238.723</b>

### C) ATTIVO CIRCOLANTE



### C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero (come al 31 dicembre 2012). Gli importi classificati in questa voce, infatti, sono sempre stati relativi alla maturazione dei ricavi connessi alle fasi degli interventi per la costruzione di beni destinati alla vendita, valutando le rimanenze dei lavori in corso su ordinazione con il criterio della percentuale di completamento.

Essendo terminata già nel 2011 tale attività di costruzione per la vendita, nel presente bilancio risultano pari a zero sia la presente voce che la voce A.3 di conto economico (Variazioni dei lavori in corso su ordinazione).

### C.II) Crediti

I crediti iscritti nell'attivo circolante, esposti in bilancio per Euro 9.874.405 (di cui 6.125.171 verso utenti e clienti per canoni di locazione e servizi a rimborso) hanno registrato una diminuzione complessiva di circa 6 milioni 594 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

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

Voce	Crediti al 31/12/2012	Crediti al 31/12/2013	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variaz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	6.714.191	6.125.171	6.125.171	0	-589.020
per canoni e servizi	4.575.825	5.125.929	5.125.929	0	550.104
recuperi spese gestione stabili	2.030.207	1.950.270	1.950.270	0	-79.937
altri crediti	2.169.351	1.275.701	1.275.701	0	-893.650
f.do svalutazione crediti	-2.020.136	-2.185.673	-2.185.673	0	-165.537
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>	9.301.267	3.296.366	2.315.650	980.716	-6.004.901
verso Stato ed altri enti	8.704.073	2.738.763	1.758.047	980.716	-5.965.310
verso l'Erario	26.140	151.441	151.441	0	125.301
verso condomini	265.835	208.884	208.884	0	-56.951
verso edifici gestione ACER	300.480	197.408	197.408	0	-103.072
verso fornitori	5.000	98	98	0	-4.902
verso inquilini c/bollette emesse	-261	-228	-228	0	33
verso imprese	0	0	0	0	0
<i>Immobilizz.destinate alla vendita</i>	418.367	418.367	418.367	0	0
<b>Totale</b>	<b>16.468.326</b>	<b>9.874.405</b>	<b>8.893.689</b>	<b>980.716</b>	<b>-6.593.921</b>

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

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

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

Il valore è rimasto invariato in quanto, dopo il pagamento da parte del Comune dell'intero prezzo di vendita, una recente disposizione normativa ha fortemente limitato nel 2013 la possibilità per gli Enti Locali di procedere alla stipula di atti di acquisto di immobili. La volontà e l'impegno all'acquisto da parte del Comune, peraltro, non sono mutate, per cui ci si attende il perfezionamento dell'atto di compravendita nel corso del 2014.

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

Al 31.12.2013 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 31.12.2013 di Euro 16.221.110, rilevando un aumento di Euro 3.214.800 rispetto alla chiusura del precedente esercizio. Peraltro, come desumibile anche dal seguente prospetto, che rappresenta nel dettaglio la composizione di detto importo (in unità di Euro), in sede di commento si deve considerare che questo aumento della disponibilità effettiva sui conti correnti bancari intestati all'Azienda (principalmente quelli operativi presso Istituti di Credito, mentre quelli vincolati presso la Banca d'Italia non hanno avuto variazioni significative) nella

presente voce è correlata alla diminuzione dei crediti verso i Comuni dell'attivo circolante, già illustrata commentando la voce C.II).

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 2012 e del 2013.

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazione
Depositi bancari e postali	7.181.371	10.364.146	3.182.775
Depositi c/o tesoriere	3.995.025	1.989.419	-2.005.606
Banche cc/cc	3.104.380	8.327.498	5.223.118
Poste cc/cc	81.966	47.229	-34.737
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	5.821.939	5.852.858	30.919
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	4.106	1.106
<b>Totale</b>	<b>13.006.310</b>	<b>16.221.110</b>	<b>3.214.800</b>

#### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 113.197 e risultano incrementati di oltre 78 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2012.

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2013 sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazione
<b>Ratei attivi</b>	-	-	<b>0</b>
Interessi attivi su titoli	-	-	0
Altri	-	-	0
<b>Risconti attivi</b>	<b>34.499</b>	<b>113.197</b>	<b>78.698</b>
Oneri per gestione automezzi	410	410	0
Canoni passivi	-	-	0
Imposta di registro	31.612	105.961	74.349
Altri (abbonamenti e somministrazioni)	2.477	6.826	4.349
<b>Totale</b>	<b>34.499</b>	<b>113.197</b>	<b>78.698</b>

La significativa variazione rispetto al dato al 31 dicembre 2012 deriva principalmente dal rilevante risconto pluriennale iscritto nel 2013, relativo ad un importo molto significativo per imposta di registrazione di contratti di locazione alloggi, pagata a settembre 2013 ma di validità triennale.

## PASSIVO

### A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):

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

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

Inoltre, ai fini di una più completa informazione circa le modalità di formazione del patrimonio netto di inizio esercizio, si riporta analogo prospetto relativo alle variazioni intervenute nell'esercizio 2012.

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

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 31.12.2013 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 31.12.2013 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 31.12.13	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzi nei tre precedenti esercizi	
				Copertura perdite	Altro (interventi edilizi)
Capitale di dotazione	4.412.295				
Riserve:					
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0		0		
Riserve di rivalutazione	2.127.215	P	2.127.215		
Fondo di riserva	115.891	P	115.891		
Riserve statutarie e regolamentari	359.123	P	359.123		
Riserva azioni proprie in portafoglio	0		0		
Altre riserve	1.390.781	U	1.390.781		287.061
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.880	P/D	1.061.880		
<i>Totale</i>	<b>9.467.185</b>		<b>5.054.890</b>	0	287.061
Quota non distribuibile			<b>3.993.010</b>		
Quota distribuibile			<b>1.061.880</b>		

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

In relazione alla colonna "Riepilogo utilizzi", si specifica che l'importo indicato si riferisce agli esercizi 2011, 2012 e 2013.

In particolare, si ritiene opportuno in sede di commento soffermarsi sull'utilizzo effettuato, proprio nel corso del 2013, di una delle riserve di utile costituite dalla Conferenza degli Enti. Si è rilevato infatti il parziale utilizzo (Euro 20.909, relativo ad un intervento nel Comune di Roncofreddo) della riserva di patrimonio netto destinata specificamente ad interventi destinati alla locazione nel comprensorio cesenate, costituita dalla Conferenza degli Enti a destinazione degli utili d'esercizio

2004 con delibera 3/2005. Gli utilizzi nel tempo di tali riserve, compiutamente commentati nei rispettivi bilanci, sono sempre relativi a quote di utili pregressi destinati ad interventi di manutenzione, recupero o nuova costruzione sul patrimonio proprio o comunale, come previsto dall'articolo 21, comma 1, lett. c) del vigente Statuto. Tutte le risorse sono state ovviamente utilizzate secondo le rispettivi destinazioni stabilite dalla Conferenza, e nello specifico l'utilizzo è stato ulteriormente autorizzato con delibera 2/2013 della Conferenza degli Enti.

### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 710 mila, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2013
Fondo trattamento di quiescenza	10.750	4.300	0	15.050
Fondo imposte differite	20.097		5.024	15.073
Altri fondi (manutenzione)	680.844	78.230	59.162	680.344
F.di manutenzione stabili	602.613			602.613
F.do acc.to q.cond.li	78.231	77.731	78.231	77.731
<b>Totale</b>	<b>711.691</b>	<b>82.530</b>	<b>64.186</b>	<b>710.467</b>

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2012, si possono formulare le seguenti osservazioni:

- il saldo del fondo trattamento fine mandato degli amministratori ha subito un incremento per l'ordinario accantonamento annuale per i componenti del Consiglio di Amministrazione. Si è mantenuta la classificazione tra i fondi per trattamento di quiescenza, in quanto il Principio Contabile OIC n. 19 prevede che siano collocati in B1) i fondi di indennità per cessazione di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa;
- il fondo imposte differite, costituito nel 2012 alla luce della scelta di rateizzare in cinque anni l'IRES su una plusvalenza da cessione di immobile, è diminuito per l'importo corrispondente alla quota di rateizzazione relativa all'anno 2013, pari al 25% del fondo;
- i fondi manutenzione hanno rilevato una sostanziale stabilità durante l'esercizio. Infatti, la tempistica tecnica di attuazione degli interventi e le problematiche organizzative legate alla carenza di personale tecnico per progettare e seguire i cantieri portano inevitabilmente a rinviare lo sviluppo di alcuni interventi. Per questi motivi gli utilizzi degli accantonamenti straordinari effettuati in passato non hanno ancora portato all'esaurimento degli stanziamenti. Nonostante questi sensibili sfasamenti temporali, si conferma la natura di fondo di queste risorse.

### C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2013 ad Euro 1.414.540, registrando un aumento rispetto al precedente esercizio di oltre 50 mila Euro.



Nel corso dell'anno sono stati accantonati al TFR complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2013 ed a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 113.767 (al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge e a quanto al riguardo contenuto nel contratto collettivo. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 54.710 a seguito di cessazioni dal rapporto di lavoro e per i restanti Euro 8.667 per contributo a carico del TRF a fondi di previdenza integrativa; non ci sono state nel corso dell'anno erogazioni di anticipazioni a dipendenti in servizio.

Saldo al 31/12/2012	1.364.150
Accantonamento 2013 al netto imposta sostitutiva	113.767
Utilizzo 2013 per anticipi, liquidazioni e previdenza integrativa	63.377
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>1.414.540</b>

#### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2013 ammontano complessivamente ad Euro 19.211.586.

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	di cui esigibile oltre l'esercizio 2014	di cui con durata residua superiore ai 5 anni
Debiti verso tesoriere o cassiere	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0
Debiti verso posta	0	0	0	0
Mutui	1.563	1.080	560	0
Acconti	573.119	572.655	0	0
Debiti verso fornitori	1.291.222	1.813.046	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	59.482.064	49.526.444	0	0
- Interventi in corso con finanziamento	-51.743.397	-45.676.193	0	0
Debiti tributari	206.986	52.190	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	131.740	135.083	0	0
Altri debiti	12.715.415	12.787.281	0	0
<b>Totale</b>	<b>22.658.712</b>	<b>19.211.586</b>	<b>560</b>	<b>0</b>

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni.

I mutui espongono un saldo di Euro 1.080 e sono diminuiti di Euro 483 rispetto all'esercizio precedente, per effetto del pagamento delle rate di ammortamento di competenza dell'esercizio



presso la Cassa Depositi e Prestiti riferibili ad alloggi di proprietà comunale. In merito infatti si ricorda che fin dalla chiusura dell'esercizio 2005 era stata rilevata la re-iscrizione a debito dell'importo globale dei mutui presso la Cassa Depositi e Prestiti, dal quale erano stati stornate negli anni precedenti le parti relative agli immobili trasferiti ai Comuni; tale operazione si è resa opportuna in quanto è stato stabilito di non procedere alla volturazione (totale o parziale) dei mutui residui in capo ai Comuni riceventi, ma di mantenere l'ACER come debitore dal punto di vista giuridico, con l'impegno dei Comuni di rimborsare anno per anno le quote di competenza. La contropartita da tale re-iscrizione pertanto era stata un credito verso i Comuni. Peraltro, al 31 dicembre 2013 è rimasto attivo un solo mutuo, con debito residuo di importo molto esiguo e piano di ammortamento in conclusione nel 2015.

Gli acconti registrano l'importo di Euro 573 mila, analogo a quello indicato nel precedente esercizio. Tale valore, infatti è costituito in parte da anticipi su predisposizione di pratiche di cessione di alloggi, non effettuate nel corso dell'anno, e per ben 546 mila Euro è relativo alla fatturazione, come previsto dall'apposita convenzione, delle prime due rate e del saldo dell'importo relativo alla cessione al Comune di Forlì del Centro Sociale "Lo Specchio". Nel corso del 2013, tuttavia, non si è potuto procedere al perfezionamento giuridico dell'atto di compravendita; per dettagli e prospettive dell'operazione si veda quanto già descritto illustrando la voce C.II.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 1.813.046 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento, precisamente per Euro 521.824.

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

- rientri destinati alle finalità dell'art. 25 della Legge 513/1977: Euro 3.032.671;
  - rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 19.630.873;
  - rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 26.862.900.
- Peraltro, come già rilevato in precedenza, nell'esposizione in bilancio la parte di finanziamenti già utilizzata per interventi edilizi non ancora conclusi è stata portata in deduzione del valore delle immobilizzazioni in corso, al fine di fornire una presentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso. Inoltre, come illustrato anche in sede di commento ai conti d'ordine, sono stati esposti fra le disponibilità liquide, e quindi in contropartita nella presente voce, anche i rientri destinati alle finalità della Legge 560 di competenza comunale, classificati fra i conti d'ordine fino al bilancio al 31 dicembre 2004.

Per quanto si riferisce alla variazione del valore di questa categoria di debiti, si rimanda a quanto già commentato relativamente ai crediti verso Stato ed altri Enti pubblici.

I debiti tributari sono iscritti per Euro 52.190.

Essi sono così composti:

- Erario per imposta sostitutiva TFR	Euro	-1.356
- Ritenute IRPEF dipendenti	Euro	41.475
- Ritenute d'acconto lavoratori autonomi	Euro	3.628
- Ritenute d'acconto collaboratori a progetto	Euro	2.759
- Erario c/imposte da liquidare	Euro	5.684

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2013 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- Inps	Euro	3.457
- Inpdap-Enpded-Cpdel	Euro	126.172
- Inail	Euro	0
- Enti previdenza integrativa	Euro	5.454
- Altri enti	Euro	0

Gli altri debiti sono pari ad Euro 12.787.281, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano un aumento di 72 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2012.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	19.500	18.987	-513
Depositi cauzionali	1.438.769	1.427.921	-10.848
Enti diversi	552.759	633.632	80.873
Debiti v/ personale dipendente	242.845	269.363	26.518
Altri	10.461.408	10.437.244	-24.164
<b>Totale</b>	<b>12.715.415</b>	<b>12.787.281</b>	<b>71.866</b>

I debiti verso dipendenti includono le competenze maturate e non liquidate per emolumenti arretrati e per premi di risultato, nonché le ferie maturate e non godute. La variazione è imputabile sia al differente stanziamento delle quote degli adeguamenti contrattuali e 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 RISCOINTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31 dicembre 2013 ammontano complessivamente ad Euro 28.273 e risultano incrementati per circa 13 mila Euro rispetto al dato al 31 dicembre 2012.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazione
Ratei passivi	182	13.326	13.144
Risconti passivi	14.802	14.947	145
<b>Totale</b>	<b>14.984</b>	<b>28.273</b>	<b>13.289</b>

I ratei passivi sono costituiti sostanzialmente dalla quota di competenza 2013 di un significativo servizio di mediazione sociale nell'area cesenate, fatturato nel 2014 ma in larga parte relativo ad attività del 2013.

I risconti passivi sono costituiti da quote di canoni di locazione relativi ad unità immobiliari ad uso non abitativo, fatturati in via anticipata con periodicità diversa dall'anno o dal semestre solare.

### CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine sono esposti in calce allo stato patrimoniale e risultano al 31 dicembre 2012 pari a zero.

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

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

## Esame delle voci del conto economico

### *A) VALORE DELLA PRODUZIONE*

Il valore della produzione realizzato nel 2013 ammonta ad Euro 6 milioni 898 mila e registra una diminuzione di 109 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	2012	2013	Variazione
<i>Ricavi delle vendite</i>	0	0	0
<i>Ricavi di prestaz.della gest.immobiliare</i>	6.147.716	6.104.641	-43.075
Canoni di locazione	5.514.022	5.471.766	-42.256
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	563.208	585.015	21.807
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	70.486	47.860	-22.626
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0
<i>Ricavi delle prestazioni per c/terzi</i>	527.376	490.672	-36.704
Attività costruttiva	527.376	490.672	-36.704
Attività patrimoniale per c/terzi	0	0	0
<b>Totale ricavi vendite e prestazioni</b>	<b>6.675.092</b>	<b>6.595.313</b>	<b>-79.779</b>

Si può notare, osservando la tabella, come, a parità di numero dei Comuni in regime concessorio di gestione degli alloggi, le grandezze relative alla gestione immobiliare presentino nel complesso prevalentemente una modesta variazione in diminuzione.

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

La diminuzione interessa principalmente i canoni di locazione, per effetto della dinamica dei redditi degli assegnatari e delle riassegnazioni degli alloggi di risulta, ed anche i corrispettivi e rimborsi di manutenzione. Sebbene di importo non molto rilevante, risulta significativa in prospettiva anche la contrazione dei proventi dell'attività tecnica su interventi di ristrutturazione o nuova costruzione seguiti dall'Azienda, per effetto della progressiva riduzione delle risorse che il settore pubblico riesce a destinare a tali investimenti.

Si precisa altresì che gli importi dei canoni di locazione rilevati a conto economico (Euro 5.471.766) sono i seguenti:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - alloggi ACER, realizzati senza il contributo dello Stato     | Euro 71 mila            |
| - alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione         | Euro 5 milioni 126 mila |
| - locali ad uso diverso  | Euro 244 mila           |
| - alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì | Euro 26 mila            |
| - alloggi di proprietà privata gestione Agenzia Affitto Forlì  | Euro 5 mila             |

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

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

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

#### A.3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione

La presente voce presenta un saldo pari a zero, analogamente a quanto rilevato al 31 dicembre 2012. Come già illustrato trattando le rimanenze, l'utilizzo di questa voce negli anni precedente è stato relativo alla maturazione dei ricavi connessi alle fasi intermedie degli interventi per la costruzione di immobili destinati alla vendita a prezzi convenzionati a soggetti individuati dal Comune di Sogliano e della costruzione e vendita di un immobile ad uso misto abitativo-terziario a Gambettola, Via Viole. Il saldo pari a zero degli ultimi due esercizi è determinato dalla conclusione del programma di costruzione di alloggi per la vendita.

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

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

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

Gli altri ricavi e proventi ammontano nel loro complesso ad Euro 302 mila, registrando una leggera diminuzione rispetto al precedente esercizio.

Sostanzialmente stabile, nell'ambito della presente voce, risulta il credito maturato dall'Azienda nei confronti del Comune di Forlì (120 mila Euro contro 105 mila del 2012) per la copertura del disavanzo dell'Agenzia Affitto. Tale credito, da sempre iscritto nella presente voce, resta in attesa di copertura o con i proventi dei canoni dell'anno, o con quelli degli anni successivi, e solo eventualmente con il materiale versamento del disavanzo pregresso da parte del Comune.

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

Descrizione	2012	2013	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	323.394	296.582	-26.812
Plusvalenze da alloggi ex L.560/1993	0	0	0
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	21.533	12.102	-9.431
Altri rimborsi e proventi diversi	301.861	284.480	-17.381
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0	0
<i>Contributi in c/esercizio</i>	8.025	5.771	-2.254
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>331.419</b>	<b>302.353</b>	<b>-29.066</b>

### *B) COSTI DELLA PRODUZIONE*

I costi della produzione nel 2013 ammontano ad Euro 7.212.028 e registrano una diminuzione di circa 252 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 2013 non ha sostenuto costi di questo tipo in relazione alla produzione di beni per la vendita.

#### B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano complessivamente a 3 milioni 652 mila Euro, registrando un aumento di circa 180 mila Euro rispetto alle analoghe voci del precedente bilancio.

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

Descrizione	2012	2013	Variazione
<i>Spese generali</i>	533.307	515.716	-17.591
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	80.104	84.346	4.242
Spese per comunicazione istituzionale	21.932	9.881	-12.051
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	124.692	119.739	-4.953
Spese postali e telefoniche	53.126	51.652	-1.474
Cancelleria e stampati	15.215	11.172	-4.043
Gestione mezzi di trasporto	13.154	13.676	522
Manutenzione macchine d'ufficio	7.164	6.061	-1.103
Gestione sistema informativo	36.306	39.879	3.573
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	4.611	9.493	4.882
Consulenze e prestazioni professionali	127.943	119.391	-8.552
Altro	49.060	50.426	1.366
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	2.788.972	2.949.709	160.737
Spese di amministrazione	397.610	462.065	64.455
Spese di manutenzione	2.391.362	2.487.644	96.282
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	149.650	186.156	36.506
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	148.658	186.156	37.498
Spese per interventi destinati alla vendita	992	0	-992
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>3.471.929</b>	<b>3.651.581</b>	<b>179.652</b>

Come si può notare, la variazione dei costi per servizi nel 2013 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- una leggera diminuzione complessiva delle spese generali e di funzionamento, già dettagliate nel prospetto;
- un contenuto aumento delle spese di amministrazione e manutenzione degli edifici imputate a conto economico, principalmente relative ad immobili di terzi gestiti in concessione, e quindi sostanzialmente non influenti sul risultato economico dell'Azienda, in quanto hanno contribuito alla riduzione dei risultati di gestione comunali, iscritti alla voce B.14);
- un leggero aumento delle spese per l'attività costruttiva, nonostante il ridimensionamento dell'attività stessa illustrato alla voce A.1) in sede di commento dei proventi tecnici.

Ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 del codice civile si precisa che nell'importo indicato per la voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" sono compresi, oltre ad oneri contributivi ed assicurativi a carico dell'Azienda ed a rimborsi spese, i compensi per gli organi sociali posti a carico dell'esercizio 2013 per un importo complessivo di competenza di Euro 76.507, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	51.600
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	20.607
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 in regime di concessione da parte dell'Azienda anche alloggi per fronteggiare situazioni di emergenza abitativa tramite la c.d. Agenzia per l'Affitto per il Comune di Forlì, che in alcuni casi prevede la stipula di contratti di locazione passivi di alloggi. Coerentemente con quanto previsto dai principi contabili, sono quindi stati iscritti in questa voce i relativi canoni passivi di locazione.

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

#### B.9) Costi per il personale

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

	2012	2013	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.428.195</i>	<i>1.434.121</i>	<i>5.926</i>
Retribuzioni	1.100.809	1.102.379	1.570
Indennità	139.360	137.694	-1.666
Lavoro straordinario	27.986	25.187	-2.799
Indennità di trasferta	1.796	2.373	577
Retribuzione di risultato	158.244	166.488	8.244
<i>Oneri sociali</i>	<i>362.461</i>	<i>376.813</i>	<i>14.352</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>132.395</i>	<i>116.537</i>	<i>-15.858</i>
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Altri costi del personale</i>	<i>3.413</i>	<i>3.507</i>	<i>94</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>1.926.464</i></b>	<b><i>1.930.978</i></b>	<b><i>4.514</i></b>

L'ammontare dei premi di produttività del 2013, sebbene alla data della stesura della presente relazione non fosse stato ancora interamente messo in pagamento, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2013, 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 2013, ivi compreso il premio di risultato per la dirigenza.



Analogamente, è stato stanziato per competenza l'ammontare dell'arretrato per adeguamento delle retribuzioni dei dipendenti con decorrenza 1° gennaio 2013, disposto dal nuovo accordo economico sottoscritto in data 27/03/2014 per il rinnovo del CCNL 2013-2015, e corrisposto materialmente nel mese di aprile 2014.

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 diminuzione dei costi per circa 7 mila 900 Euro, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2013 era inferiore al valore di quelle al 31 dicembre 2012).

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 2013 (comprensiva del personale a tempo determinato, che peraltro nel corso del 2013 era pari a ), 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 (37,75, approssimato in tabella a 38) risulta leggermente superiore alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio ed al 31 dicembre (37,5 unità).

Qualifica	In servizio al 01/01/2013	In servizio al 31/12/2013	N. medio dipendenti 2013 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	3	3	3
<i>Impiegati</i>	32	33	33
<i>Operai</i>	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>38</b>

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

#### B.10) Ammortamenti e svalutazioni

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, che ammontano complessivamente ad Euro 11.002, 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 106.826, si riferiscono in parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o ad uso diretto per

Euro 66.471 e ad impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto ed altri beni mobili ammortizzabili per Euro 40.355.

Le altre svalutazioni delle immobilizzazioni nell'esercizio presentano un valore pari a zero.

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante sono state effettuate per un importo complessivo di Euro 300 mila, a fronte di presunta inesigibilità dei crediti (principalmente verso gli utenti da canoni di locazione od altri importi legati alla bollettazione, ma anche di altri crediti, quali quelli verso le imprese). La quota di accantonamento è stata determinata quale adeguamento del fondo svalutazione crediti al loro presumibile valore di realizzazione, determinato sulla base delle analisi effettuate in sede di chiusura del presente bilancio, e deriva anche dall'aumento in valore assoluto dei ricavi da canoni, e quindi della quota di insoluto. Per le motivazioni adeguatamente illustrate nella relazione sulla gestione, il Consiglio di Amministrazione ritiene in ogni caso opportuna riguardo a questa voce di bilancio una politica particolarmente prudentiale, in considerazione anche dell'esperienza storica e della natura sociale dell'attività dell'Ente. In sede di redazione dei prossimi bilanci d'esercizio verrà valutata costantemente l'attendibilità della quota di svalutazione annuale e la necessità di un eventuale ulteriore adeguamento.

Si precisa comunque che in sede di determinazione delle imposte sui redditi si è tenuto conto non dell'accantonamento per svalutazione operato contabilmente, ma solamente della parte fiscalmente deducibile ai sensi della vigente normativa, 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 2013 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 2013 la presente voce presenta un importo pari a zero.

#### B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un accantonamento per un importo di Euro 77.731, dovuto all'accantonamento al fondo quote condominiali, corrispondente alle quote di competenza 2013 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 2013 di Euro 1.065.198, risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro):

	2012	2013	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>	<b>1.101.643</b>	<b>741.082</b>	<b>-360.561</b>
Contributi associativi	22.986	23.562	576
Spese sociali per l'utenza (F.do Regionale)			0
Giornali, riviste e pubblicazioni	9.254	7.576	-1.678
Quota 0,5% del valore locativo alla Gestione Speciale			0
Tributi consorziali	2.396	1.924	-472
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	1.061.924	571.782	-490.142
Altre perdite e spese diverse	5.083	136.238	131.155
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	<b>391.996</b>	<b>324.116</b>	<b>-67.880</b>
Imposta di bollo	76.424	77.055	631
Imposta di registro	93.900	83.850	-10.050
I.C.I./IMU	87.212	85.638	-1.574
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	134.460	77.573	-56.887
<b>Totale</b>	<b>1.493.639</b>	<b>1.065.198</b>	<b>-428.441</b>

La significativa variazione evidenziata nell'importo della voce B.14 è quindi da ricondurre principalmente al minore importo del contributo per manutenzione alloggi comunali in concessione. Tale contributo è di norma costituito (a termini di concessione con i 29 Comuni interessati) dall'importo che scaturisce da un calcolo extra-contabile del risultato di gestione degli alloggi del Comune interessato, da riconoscere come debito a favore dello stesso. La variazione in diminuzione di tale contributo è dovuta in parte alla variazione nelle grandezze della gestione comunale già in precedenza commentate (minori canoni di locazione; maggiori spese di amministrazione e manutenzione), ed in parte dal riconoscimento nel 2012, in presenza di una robusta plusvalenza, di un contributo eccezionalmente elevato (27 Euro alloggio/mese contro i 30,5 del 2013) per le finalità dell'e.r.p. a favore dei Comuni in regime concessorio.

In merito alle imposte indirette, si ricorda che per l'imposta di registro è stato adottato fin dal 2004 un criterio di contabilizzazione per cui (come previsto dai contratti di locazione) solo il 50% dei costi di registrazione a carico dell'Azienda viene rilevato a conto economico, mentre la restante parte a carico dell'utente rappresenta un credito verso assegnatari per rimborso spese di registrazione contratti, classificato alla voce C.II.1 dell'attivo. In questo senso 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 2013 pari al 32% (leggermente superiore rispetto all'analogo valore del 2012, pari al 25%). Sussistevano infatti anche nel 2013 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 77.058, si riferisce esclusivamente a voci per le quali non era possibile l'attribuzione al relativo costo.

La diminuzione del costo complessivo per imposte indirette è legato principalmente proprio alla diminuzione dell'IVA indetraibile imputata nella presente voce, a causa anche della maggiore percentuale pro-rata di IVA detraibile.

### *C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI*

#### *C.15) Proventi da partecipazioni*

Le partecipazioni in altre imprese detenute dall'ACER, già illustrate in sede di esame della voce B.III) dello stato patrimoniale, non hanno portato proventi in quanto nessuna di esse ha dato origine ad utili distribuiti.

#### *C.16) Altri proventi finanziari*

I proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (C.16.a) sono pari ad Euro 620, 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 102.825 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 418.347, sono costituiti dagli interessi attivi maturati sui c/c bancari e postali per 221 mila Euro e da interessi per dilazioni di crediti ACER, sia verso assegnatari di alloggi che verso Amministrazioni Comunali, ed indennità di mora per 197 mila Euro.

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

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ACER nell'esercizio 2013 ammontano complessivamente ad Euro 23.839 e sono così costituiti:

- le spese e gli oneri su depositi bancari e postali sono pari ad Euro 3.743;
- 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 19.555;
- gli interessi ed oneri finanziari diversi sono pari ad Euro 541.

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

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

Nel corso dell'esercizio 2013 non si sono riscontrati i presupposti per rettifiche di valore iscrivibili nella presente voce.

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

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

I proventi straordinari rilevati al 31 dicembre 2013 sono pari ad Euro 110.416, così composti:

- sopravvenienze attive da canoni di anni precedenti per Euro 92, riconducibili all'emissione di fatture da canoni di competenza dell'anno precedente, adeguati con decorrenza retroattiva successivamente alla chiusura dell'esercizio 2012;
- sopravvenienze attive diverse per Euro 110.324. 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 2013, come già in precedenti esercizi, ha contribuito a determinare un valore elevato nelle sopravvenienze attive anche l'importo complessivo di Euro 36.385, determinato dalla rilevazione del minor debito per manutenzione differita alloggi comunali gestiti in concessione, in contropartita della rilevazione in B7 del relativo costo. Trattandosi infatti di un debito sorto quando la gestione non era in concessione ma in convenzione, l'unico utilizzo contabile corretto a fronte di lavori di manutenzione ordinaria nel corso dell'anno è risultato quello di diminuire il debito in contropartita di una sopravvenienza attiva.

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

Gli oneri straordinari rilevati al 31 dicembre 2013 sono pari complessivamente ad Euro 114.983, così composti:

- sopravvenienze passive diverse per Euro 114.273. La natura di tali sopravvenienze rientra nelle casistiche previste dai principi contabili, essendo riconducibile a componenti negativi di reddito relativi ad esercizi precedenti, da rettificare per omesse od inesatte rilevazioni contabili;
- imposte e tasse di competenza di esercizi precedenti per un importo pari ad Euro 86, riconducibili a quote di ICI di competenza 2009 pagate a seguito di richiesta del Comune interessato;
- sanzioni amministrative per un importo pari ad Euro 624.

## 22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Non si è proceduto alla rilevazione di stanziamenti per imposte differite, non essendosi verificati (a differenza del 2012) i presupposti per il differimento della tassazione di componenti positivi di reddito. Lo stanziamento per imposte di competenza 2013 tiene già conto della quota di utilizzo del fondo imposte differite costituito in sede di chiusura del bilancio 2012, come già illustrato trattando la voce "Fondi per rischi ed oneri" dello stato patrimoniale, alla quale si rinvia.

Descrizione	2012	2013	Variazione
IRES	45.304	86.491	41.187
IRAP	60.141	62.162	2.021
Imposte differite	20.097	-	-20.097
<b>Totale</b>	<b>125.542</b>	<b>148.653</b>	<b>23.111</b>

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte viene determinato in Euro 30.371,00, registrando un leggero incremento nel risultato economico dell'azienda rispetto al periodo precedente, nel quale l'utile netto risultò pari ad Euro 10.497,82, variazione della quale è stata fornita ampia illustrazione.

Forlì, 29/04/2014

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

**BILANCIO D'ESERCIZIO 2013**

**RENDICONTO FINANZIARIO DI FLUSSI DI LIQUIDITA'**

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

<b>OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE</b>	
Utile/perdita di esercizio	30
+ Ammortamenti	118
+ Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	117
+ Minusvalenze	0
- Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	0
+/- Diminuzione/aumento di attività correnti non finanziarie:	
Rimanenze	0
Crediti dell'attivo circolante	6.594
Ratei e risconti attivi	(79)
Immobilizzazioni destinate alla vendita	0
+/- Aumento/diminuzione di passività correnti non finanziarie:	
Fondi per rischi ed oneri	(1)
Debiti bancari e postali	0
Acconti	0
Debiti verso fornitori	522
Debiti tributari	(155)
Debiti verso istituti di Previdenza e Sicurezza sociale	3
Altri debiti	72
Ratei e risconti passivi	13
- Quota di trattamento fine rapporto liquidato nell'esercizio	(66)
<b>Flusso di liquidità generata/assorbita dalla gestione reddituale:</b>	<b>7.168</b>
<b>ATTIVITA' D'INVESTIMENTO/DISINVESTIMENTO</b>	
- Valore di acquisto immobilizzazioni	(111)
+ Valore di realizzo immobilizzazioni alienate	68
<b>Flusso di liquidità generata/assorbita da attività di investimento/disinvestimento:</b>	<b>(43)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	
+/- Aumento/diminuzione di passività correnti finanziarie	(3.888)
+/- Diminuzione/aumento di attività finanziarie non immobilizzate	0
+ Accensione finanziamenti/mutui	0
- Rimborso finanziamenti/mutui	(1)
+/- Aumenti/diminuzioni di riserve in c/capitale	(21)
+/- Altri aumenti/diminuzioni di patrimonio netto	0
<b>Flusso di liquidità generata/assorbita da attività di finanziamento:</b>	<b>(3.910)</b>
<b>AUMENTO/DIMINUZIONE DI LIQUIDITA' COMPLESSIVA:</b>	<b>3.215</b>
<b>Disponibilità monetarie nette iniziali:</b>	<b>13.006</b>
<b>Disponibilità monetarie nette finali:</b>	<b>16.221</b>



**BILANCIO D'ESERCIZIO 2013**

**PROSPETTO DI RACCORDO FINANZIAMENTI**

Allegato 2) alla nota integrativa (valori in Euro)

		<b>Saldo attività 31/12/2013</b>	<b>Saldo passività 31/12/2013</b>
	<i>Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici D-12</i>		<b>3.850.251,73</b>
3611	Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici		48.240.765,49
8007	Fondi L.560/93 Comuni vari		1.285.679,06
1209	Immobilizzazioni in corso e acconti		-45.676.192,82
	<i>Patrimonio netto altre riserve A-VII</i>		<b>1.390.780,63</b>
270701	Riserve programmi di invest.erp (FONDI ACER)		1.390.780,63
	<i>Parte altri fondi B-3</i>		<b>602.613,37</b>
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER		602.613,37
	<i>Parte altri debiti D-15</i>		<b>3.970.930,04</b>
361460	Fondo interventi risparmio energetico 3%-6%		1.445.690,53
361485	Avanzi com.li programmati		2.525.239,51
	<i>Fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia C IV voce 1-b</i>	<b>5.852.858,08</b>	
170130	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	1.442.363,61	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	4.410.494,47	
170101	<i>Parte disponibilità liquide (Tesoriere) C IV voce 1-a</i>	<b>1.282.306,10</b>	
	<i>Parte crediti verso altri C II voce 6</i>	<b>2.679.411,59</b>	
150620	Crediti verso Comuni vari	1.368.675,83	
150621	Crediti verso Comuni per anticipazione 30 anni	1.100.472,52	
150622	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	210.263,24	
		<b>9.814.575,77</b>	<b>9.814.575,77</b>