

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



BILANCIO D'ESERCIZIO

2019



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 - e-mail: casa@aziendacasa.fc.it - pec: protocollo@aziendacasafc.legalmail.it

INDICE

<i>Relazione sulla gestione</i>	pag. 1
<i>Allegati alla relazione sulla gestione:</i>	
a) Alloggi gestiti al 31/12/2019	pag. 21
b) Fatturato anno 2019 da canoni di locazione alloggi	pag. 22
c) Insoluto al 31/12/2019 per tipologia di unità immobiliare	pag. 23
d) Insoluto al 31/12/2019 per Comune di insidenza dell'alloggio	pag. 24
e) Rendicontazione delle gestioni e.r.p. dei singoli Comuni	pag. 25
f) Calcolo del costo medio di gestione degli alloggi comunali	pag. 26
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2019	pag. 27
Conto economico al 31 dicembre 2019	pag. 30
<i>Rendiconto finanziario per l'esercizio 2019</i>	pag. 32
<i>Nota integrativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019</i>	pag. 34
Allegato 1) alla Nota integrativa: Prospetto di raccordo dei finanziamenti	pag. 67

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione, nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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 dei dati contabili e le altre notizie direttamente inerenti la redazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, si rinvia alla Nota Integrativa.

La domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica rimane certamente molto elevata e cresce il numero di famiglie che attendono risposte dalle Istituzioni pubbliche, mentre la disponibilità di risorse delle medesime Istituzioni è inferiore alle necessità, ed è ridotta negli ultimi anni al reinvestimento dei fondi derivanti dalle cessioni degli alloggi di e.r.p. effettuate negli anni passati e alle risorse regionali finalizzate esclusivamente al recupero di alloggi sfitti.

Queste risorse nel loro complesso sono evidentemente insufficienti a sostenere un adeguato programma di ampliamento del patrimonio di edilizia popolare.

Nel 2019 ACER ha continuato a perseguire un'oculata gestione del patrimonio di e.r.p. dei Comuni, con l'obiettivo di dare una risposta adeguata alle famiglie in condizioni di grave disagio economico.

Si conferma quindi il ruolo centrale, che ACER continuerà a svolgere secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale 24/2001 e dalla volontà dei Comuni soci, quale strumento tecnico delle Amministrazioni Locali per la gestione e l'attuazione delle politiche abitative su una dimensione provinciale che determina importanti economie di scala.

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 una puntuale applicazione, come trimestralmente illustrato alle Amministrazioni Comunali tramite gli appositi report.

E' stata mantenuta la *certificazione di qualità* ISO 9001, che testimonia lo standard qualitativo del servizio erogato dall'Azienda, e tramite la puntuale redazione annuale del *Bilancio Sociale* è continuato il processo di coinvolgimento responsabile nei confronti di tutti i soggetti interessati dall'attività di ACER, dipendenti, fornitori, committenti e/o fruitori dei servizi.

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

In merito l'Azienda ha proseguito nel 2019 il percorso di adeguamento delle proprie misure di sicurezza e dalla propria documentazione al nuovo **Regolamento Europeo n° 2016/679 in materia di protezione dei dati personali**, e alle disposizioni applicative conseguenti.

Si è provveduto alla redazione e pubblicazione sul sito aziendale, secondo i requisiti previsti dalla L. 190/2012 e dal Piano Nazionale Anticorruzione, del Piano per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza, a sua volta parte integrante del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di cui al D.Lgs. 231/2001.

Nel corso del 2019 si è provveduto inoltre alle pubblicazioni previste dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 per gli Enti Pubblici Economici nell'area Amministrazione Trasparente, e all'aggiornamento del materiale pubblicato.

GESTIONE DEL PERSONALE

Nel corso dell'anno 2019 sono stati assunti quattro dipendenti di ruolo, di cui tre a fronte di cessazioni dal servizio di altrettanti dipendenti a tempo indeterminato per collocamento a riposo (uno dei quali avvenuto l'anno precedente) e uno per ampliamento della pianta organica, nell'ambito del potenziamento della struttura legale e di recupero crediti dell'Azienda.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31/12/2019 per livello del CCNL Federcasa e per area gestionale di appartenenza è rappresentata nella tabella che segue.

Nella nota integrativa, ai sensi dell'art. 2427 c.c., punto 15), sono riportate in sede di commento alla voce B.9) la consistenza media puntuale dei dipendenti durante l'anno ripartita per categoria (dirigenti, quadri, impiegati).

Unità di ruolo in servizio al 31/12/2019											
Area gestionale	Dirett.	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	Totali
Interventi edilizi				1	2		3	1			7
Manutenzione/Patrimonio				1		5	1	1			8
Gestione stabili e contabilità		1	2		3	1	3	5	1	4	20
Generali	1							1		1	3
Totali	1	1	2	2	5	6	7	8	1	5	38

COSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI				
<i>(Importi in Euro)</i>	CONS. 2018	PREV. 2019	CONS. 2019	%
Salari e stipendi (di cui:)	1.487.458,31	1.464.058,95	1.522.724,36	74,2%
Retribuzioni	1.119.881,74	1.070.691,27	1.167.362,94	56,9%
Indennità (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	142.124,83	146.645,52	138.835,73	6,8%
Lavoro straordinario	18.771,98	18.496,76	23.251,85	1,1%
Indennità di trasferta	1.643,72	1.309,94	1.330,93	0,1%
Retribuzione di risultato	205.036,04	226.915,46	191.942,91	9,3%
Oneri sociali	396.625,53	388.937,99	401.599,98	19,6%
Trattamento di fine rapporto	125.481,78	120.336,83	121.679,91	5,9%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	4.880,22	5.800,77	7.190,67	0,4%
Totale	2.014.445,84	1.979.134,54	2.053.194,92	100,0%

La spesa complessiva per il personale di competenza del 2019, comprensiva di accantonamento al T.F.R. ed altri costi, ammonta a 2 milioni 53 mila Euro, articolata come nella tabella sopra esposta.

L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2019, quantificate in corso d'anno dalla contrattazione decentrata integrativa, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2019, è stato contabilmente rilevato, come prescritto dal principio della competenza, in base alle valutazioni svolte sulla possibilità di effettuarne la materiale erogazione nel corso del 2020 in rapporto agli obiettivi stabiliti dagli atti aziendali.

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2019 tra le principali aree di attività dell'Azienda Casa.

Le percentuali risultano simili in linea tendenziale ai dati dell'anno precedente.

Settori di attività	Oneri del personale	Incidenza settori operativi (esclusi servizi generali)	Oneri del personale
Interventi edilizi	394.328 19,21%	Interventi edilizi	394.328 21,52%
Generali	220.968 10,76%		
Manutenzione e Patrimonio	509.739 24,83%	Manutenzione e Patrimonio	509.739 27,82%
Gestione stabili e contabilità	928.160 45,21%	Gestione stabili e contabilità	928.160 50,66%
TOTALE	2.053.195 100,00%	TOTALE	1.832.227 100,00%

RAPPORTI CON SOCIETA' CONTROLLATE E COLLEGATE

Nell'ambito delle Società nei confronti delle quali si ravvisano rapporti di partecipazione, si segnala che con deliberazione n. 73 in data 12/12/2019 il Consiglio di Amministrazione ha approvato, a norma dell'art. 20 del D. Lgs. 75/2016 (c.d. Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica) l'analisi periodica di tutte le partecipazioni possedute al 31/12/2018, tenendo conto dell'evoluzione di tali partecipazioni a fine 2019.

La sostanza del rapporto con le società partecipate da ACER è così sintetizzabile:

- la partecipazione nella società Ervet S.p.a, con sede a Bologna, è stata mantenuta senza interventi. Tuttavia, Ervet S.p.A. è stata coinvolta in un processo di fusione con l'altra società regionale Aster S.cons.p.a., dando vita a decorrere dal 1° maggio 2019 a ART-ER S.cons.p.a., delle cui quote sociali ad oggi ACER è titolare per lo 0,004%, per un valore di 69,00 Euro. L'operazione nelle intenzioni della Regione, che ne è stata la promotrice, è finalizzata alla costituzione di una nuova società specializzata nel supporto alle politiche della Regione in materia di programmazione e valorizzazione territoriale, realizzazione di interventi pubblici, ricerca e ambiente. In particolare, la società eroga al sistema degli enti di ERP il servizio di indagine annuale di *customer satisfaction* sull'utenza E.R.P., realizzata su un campione di utenti ritenuto significativo. ACER Forlì-Cesena, analogamente ad altre Aziende operanti in Regione e coerentemente con il proprio Sistema per la Gestione della Qualità aziendale, infatti, conduce annualmente tramite la società in questione una rilevazione finalizzata a monitorare il livello di soddisfazione degli utenti, rilevando ed analizzando i livelli di qualità percepita e attesa relativi a differenti aspetti dell'erogazione dei servizi.
- la partecipazione nella società Lepida S.p.a, con sede a Bologna, è stata mantenuta senza interventi. Anche in questo caso, tuttavia, dal 1° gennaio 2019, al termine della procedura di fusione fra le due società citate, è diventata giuridicamente esecutiva l'incorporazione di Cup 2000 S.cons.p.a., e con essa

la trasformazione eterogenea di Lepida S.pa. in Lepida Società consortile per azioni.

Il valore della partecipazione di ACER Forlì-Cesena non è cambiato, essendo tuttora pari a 1.000,00 Euro, corrispondenti ora allo 0,0014% delle quote sociali.

Scopo dell'operazione per la Regione, che ne è stata la promotrice, è costituire un unico polo specializzato nel comparto delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione digitale e web, con particolare attenzione all'implementazione dei servizi sanitari e di welfare attraverso le nuove tecnologie e all'infrastrutturazione digitale dei territori.

In particolare, la titolarità della propria quota permette ad ACER di fruire dei servizi informatici e di evoluzione verso la rete regionale a banda larga, costituita dai collegamenti in fibra ottica, che la società ha attivato gratuitamente, insieme ai relativi apparati, per la sede dell'Azienda; la società, inoltre, fornisce il servizio di utilizzo di tale fibra a costi estremamente vantaggiosi rispetto al mercato.

Per quanto riguarda invece la quota di 500 Euro (pari al 5,00% del capitale sociale), sottoscritta alla fine del 2001 nella "Società per l'affitto – S.Cons.a r.l.", in adempimento di specifica delibera della Conferenza degli Enti in data 30/11/2018, si è provveduto nel corso del 2019 alla razionalizzazione tramite recesso.

In data 6 giugno 2019, infatti, ACER ha ricevuto tramite bonifico la restituzione dell'importo corrispondente alla propria quota di capitale sociale.

Gli aspetti contabili delle partecipazioni societarie sono esposti nella nota integrativa a commento della voce B.III) – Immobilizzazioni finanziarie.

ATTIVITA' GESTIONALE

Per l'Azienda Casa da sempre l'area operativa caratteristica è la gestione degli alloggi di edilizia popolare.

Questa attività 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, affrontando e risolvendo tutti i problemi contrattuali, giuridici, contabili e fiscali relativi alla locazione, compresi l'elaborazione, la spedizione e l'incasso delle fatture per canoni di locazione e oneri accessori;
- 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, ricevendo e gestendo migliaia di segnalazioni di esigenze manutentive urgenti, nonché programmando ed eseguendo interventi di recupero di alloggi vuoti e di manutenzione straordinaria sull'intero patrimonio abitativo pubblico;
- 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 2019, comprese le principali tipologie di unità immobiliari ad uso non residenziale.

Per quanto riguarda gli alloggi, un'illustrazione più analitica è contenuta nella tabella a) allegata alla presente relazione, che rappresenta l'articolazione degli alloggi in gestione per Comune di localizzazione alla data del 31 dicembre 2019.

Il numero di alloggi esposto in corrispondenza delle diverse proprietà dimostra come il numero complessivo di unità di proprietà comunale, 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 € 47,00 mensili.

Gestione complessiva al 31.12.2019		
Alloggi		
Titolarità della proprietà	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2019	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2018
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.351	4.349
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	172	172
Gestione per conto dei Comuni	4.523	4.521
<i>ACER senza contributo</i>	59	59

	Alloggi proprietà comunale	Alloggi/posti letto privati
Agenzia per l'affitto	52	-

Unità immobiliari non residenziali			
Negozi propr. ACER	Box/Posti auto propr. ACER	Altre u.i. propr. ACER	Centri sociali
31	110	13	3
Negozi propr. Comuni	Box/Posti auto propr. Comuni	Altre u.i. propr. Comuni	
-	163	26	

Dalla tabella precedente è rilevabile che, oltre all'ambito strettamente di edilizia residenziale pubblica, è proseguita anche nel 2019 per conto del Comune di Forlì l'attività relativa all'"Agenzia per l'affitto".

In merito si rileva che da oltre due anni è giunto a scadenza l'ultimo contratto di locazione passiva e pertanto è terminato il ricorso alla locazione di alloggi di proprietà privata e si opera in prospettiva futura con i soli immobili di proprietà comunale aventi tale destinazione.

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

Il prospetto riepiloga i saldi di gestione degli alloggi comunali, che rappresentano l'onere di gestione per l'anno 2019 connesso all'attuazione dei vigenti atti di concessione, 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.

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

Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2019 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2019 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	52.511,58	Bertinoro	20.301,46
Borghi	9.468,28	Castrocaro	44.753,34
Cesena	43.872,99	Civitella	33.488,85
Cesenatico	46.387,22	Dovadola	8.640,21
Gambettola	74.509,09	Forlì	24.270,27
Gatteo	18.222,39	Forlimpopoli	101.790,38
Longiano	2.083,05	Galeata	53.153,43
Mercato Saraceno	11.277,46	Meldola	14.782,63
Montiano	-6.139,41	Modigliana	-338,34
Roncofreddo	5.726,99	Portico e San Benedetto	-12.023,70
San Mauro Pascoli	37.189,81	Predappio	92.939,90
Sarsina	-8.461,59	Premilcuore	9.921,34
Savignano	10.519,04	Rocca San Casciano	90,39
Sogliano	1.784,16	Santa Sofia	12.873,38
Verghereto	7.133,67	Tredozio	11.344,99
Comprensorio cesenate	306.084,73	Comprensorio forlivese	415.988,53
Totale generale Euro 722.073,26			

L'esercizio 2019 ha permesso di determinare una quota di copertura dei costi di gestione che, espressa in termini di importo medio mensile per alloggio, è risultata pari a 36,13 Euro a carico dei Comuni, a fronte dei 47,00 euro previsti dalle direttive regionali, con un abbattimento, quindi, del 23,1%.

Questa conclusione è stata possibile alla luce 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.

L'Azienda si impegna a proseguire il confronto 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.

CANONI DI LOCAZIONE 2019		
Titolarità della proprietà	Consuntivo 2019	Consuntivo 2018
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	6.615.297	6.728.201
<i>Proprietà ACER da trasferire ai Comuni</i>	-	-
Totale per conto Comuni	6.615.297	6.728.201
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	100.410	106.789
TOTALE U.I. AD USO ABITATIVO	6.715.707	6.834.990

<i>Locali ad uso diverso</i>	167.011	160.917
------------------------------	---------	---------

In specifico riferimento agli alloggi, la tabella b) allegata alla presente relazione espone la ripartizione del fatturato da canoni di locazione nel 2019 per Comune di ubicazione e per tipo di proprietà.

La variazione media evidenziata è pari al - 1,7%: essendosi determinata a sostanziale parità di alloggi in gestione, va attribuita principalmente all'aggiornamento dei canoni di e.r.p. da ottobre 2018 a settembre 2019 con l'applicazione dei redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2018 e con i parametri stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna con le Delibere di Giunta n. 894/2016 e n. 739/2017 e dai conseguenti provvedimenti comunali, che hanno riformato radicalmente il sistema di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

I Comuni hanno infatti svolto nel corso del 2017, con il supporto tecnico di ACER, le rispettive valutazioni in merito alla scelta dei valori per i parametri che la norma lasciava ai Regolamenti Comunali, entro *range* fissati dalla Regione stessa. L'iter ha portato dapprima all'approvazione di un orientamento comune da parte del Tavolo di Concertazione Provinciale e poi, entro agosto 2017, all'approvazione da parte dei competenti organi di ciascun Comune del relativo Regolamento da applicarsi, per espressa indicazione regionale, sui canoni dal 1° ottobre 2017.

Inoltre, un altro elemento di variazione è stato fornito dall'ulteriore aggiornamento dei canoni da ottobre 2019 ai nuovi redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2019.

Non è da sottovalutare peraltro anche l'aumento del numero di alloggi sfitti in alcuni Comuni, a fronte della difficoltà di reperire le risorse finanziarie per recuperare il patrimonio edilizio esistente, spesso costruito ben oltre 50 anni fa.

Dal punto di vista degli incassi, pur nel permanere del difficile contesto di crisi economica ed occupazionale, c'è stato un sensibile miglioramento nell'andamento degli incassi, come dimostrato dagli indici di insoluto corrente da canoni per gli alloggi di e.r.p. riportati nel seguente prospetto.

	2019	2018	2017
Incidenza percentuale dell'insoluto sul fatturato dell'anno	11,20%	13,38%	13,86%

Rilevanza notevole presenta come consueto anche l'insoluto per oneri accessori, che (pur su un valore di fatturato di gran lunga inferiore rispetto ai canoni) vede invece un incremento, passando al 35,09% nel 2019, rispetto al 32,50% del 2018 e al 34,95% del 2017.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2019, esiste anche una significativa quota di pagamenti che risulta solo in breve ritardo rispetto alle scadenze.

Dalla tabella c) allegata alla presente relazione, che presenta l'aggiornamento delle percentuali di insoluto con gli incassi fino a fine marzo 2020, si evincono le dinamiche descritte.

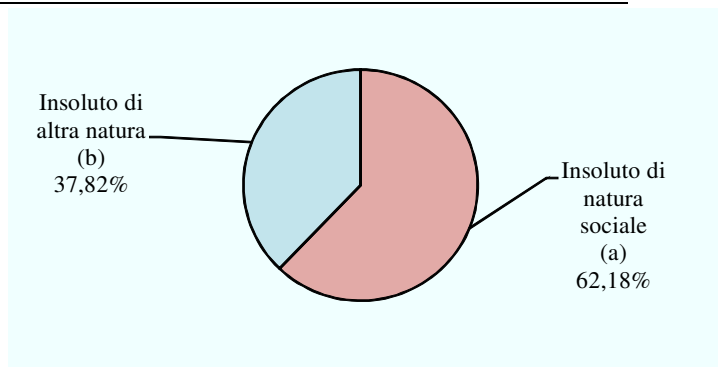
In tabella d), invece, i dati contabili relativi ai soli canoni da alloggi vengono distinti per Comune e per Comprensorio.

Si ritiene di proporre, come nel precedente bilancio, un'analisi più approfondita, che vada a **indagare la natura del complesso dei crediti verso inquilini di unità abitative** iscritti in bilancio al 31 dicembre 2019; l'insoluto viene suddiviso in due categorie principali:

- a) insoluto con forte componente di disagio socio-economico;
- b) insolto di altra natura e quindi generalmente suscettibile di un recupero, anche forzoso, senza che l'applicazione di misure coercitive possa confliggere con esigenze di protezione delle situazioni di fragilità, comunque intese.

Chiaramente, nei riguardi della prima categoria più che sul piano delle iniziative di recupero l'attività ACER, di concerto con i Comuni, si svolge nell'ambito della mediazione e delle iniziative volte alla restituzione di maggiori capacità economiche dei nuclei.

I risultati di tale analisi sono rappresentati sinteticamente nel grafico che segue; a livello di considerazioni generali, si può affermare che la relativa quota di insoluto dovrebbe più correttamente essere considerata uno strumento sostanziale di contribuzione di welfare.



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.

Esperiti tutti i tentativi, ogni volta che si è verificata una persistente 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.

Si evidenzia in merito che nel corso del 2019 è stato sottoposto ad aggiornamento l'albo di avvocati di fiducia per incarichi legali istituito nell'ambito dell'attività di recupero crediti.

In merito all'analisi degli insoluti è opportuna una breve nota sugli effetti nei primi mesi dell'anno 2020 delle misure nazionali e regionali per la prevenzione dell'epidemia da COVID-19, più ampiamente approfondite nella sezione "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della nota integrativa.

Le attuali misure per il contenimento del contagio, che permettono lo spostamento delle persone fisiche solo per ragioni di assoluta urgenza, stanno rendendo problematico provvedere puntualmente al pagamento del canone di locazione dei mesi di marzo e aprile per gli inquilini degli alloggi gestiti da ACER (costituiti prevalentemente da anziani e soggetti svantaggiati).

Le analisi svolte fanno ritenere che, anche una volta recuperata la possibilità di recarsi liberamente presso i luoghi di pagamento, gli effetti sui redditi della crisi economica avranno un forte influsso sulle possibilità di pagamento e determineranno un significativo numero di insoluti rispetto ai livelli soddisfacenti raggiunti negli ultimi due anni.

Nel contesto attuale di emergenza COVID sono sospese le procedure di sollecito o di recupero dell'immobile per ritardi nel pagamento delle mensilità di marzo e aprile, in attesa di decidere, in stretto rapporto con ciascun Comune e Regione, come portare avanti le azioni di recupero crediti nelle fasi successive dell'emergenza sanitaria.

RAPPORTI CON L'UTENZA E 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 estrema sintesi, si è proceduto:

- a gestire l'adeguamento delle procedure di registrazione telematica dei contratti di locazione alle disposizioni di legge ed alle prescrizioni dell'Agenzia delle Entrate;
- all'effettuazione delle consegne alloggio, nonché alla stipulazione dei contratti, con relative denunce all'autorità di P.S. a titolo di comunicazione di cessione di fabbricato in godimento e registrazione telematica dei nuovi contratti;
- all'espletamento delle pratiche di subentro, ampliamenti del nucleo, ospitalità, regolarizzazione di componenti del nucleo, revisione e ricalcoli vari dei canoni di locazione, esoneri dal canone;
- al rispetto nella gestione delle pratiche nei confronti dell'utenza dei tempi previsti nella "Carta dei Servizi", attestati da apposita reportistica trasmessa periodicamente alle Amministrazioni Comunali.

Anche nel corso del 2019 è stata effettuata *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, in base alla nuova normativa ISE - ISEE di cui al DPCM n 159/2013, con riferimento agli ultimi redditi fiscalmente disponibili e direttamente accertabili da parte della Agenzia delle Entrate, ovvero quelli relativi all'anno 2017.

Si è proseguito con la tempistica per la campagna di rilevazione dei redditi già concordata con i CAAF a livello regionale nei due anni precedenti, con un termine che ha consentito all'Azienda l'applicazione dei redditi nel nuovo sistema di calcolo dei canoni con decorrenza 1° ottobre.

Contemporaneamente 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.

I nuclei familiari di assegnatari risultati titolari di diritti reali in misura eccedente i limiti consentiti sono stati

segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.

I controlli sulle **condizioni reddituali** degli assegnatari, nei limiti consentiti ad ACER dalla legge, hanno permesso di accertare nuclei familiari che possedevano redditi eccedenti i limiti consentiti per la permanenza negli alloggi di e.r.p. e che sono stati prontamente segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.

Nell'ambito **dell'attività di consulenza amministrativa e legale**, nel 2019 l'Azienda ha continuato a svolgere le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi (operante limitatamente ai Comuni dell'Unione Rubicone e Mare), istruendo complessivamente, in occasione delle 4 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 133 pratiche.

Inoltre, dal 2018 ACER svolge le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi (operante per i Comuni del Comprensorio forlivese), e ha quindi istruito complessivamente, nelle 5 sedute svolte nel 2019, 158 pratiche.

Inoltre si è continuato a svolgere, a seguito delle nuove disposizioni legislative relative alla costituzione del Tavolo territoriale di Concertazione delle Politiche Abitative, l'attività di segreteria del Tavolo stesso, subentrando al ruolo ricoperto precedentemente svolto dal rappresentante dell'Amministrazione Provinciale.

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

ACER, anche nel corso del 2019, relativamente ai fabbricati costituiti in **condominio con amministratore esterno**, ha proseguito l'attività di controllo tecnico dei più importanti interventi di manutenzione straordinaria, attività che ha comportato negli ultimi anni un crescente impegno, sia per l'elevato numero di condomini e le situazioni di conservazione edilizia e impiantistica assai diversificate e talvolta mediocri, sia per la molteplicità delle normative in materia, da conciliare con risorse economiche sempre più limitate dei Comuni.

ACER nel 2019 ha continuato l'attività di controllo degli amministratori condominiali professionisti, in merito alla regolare effettuazione da parte degli stessi della contabilità annua, della convocazione delle assemblee ordinarie e della regolare gestione dei contratti di assicurazione "globale fabbricati" e di altri adempimenti posti a loro carico dalla legge.

E' proseguita anche nel 2019 la 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 costituzione ed il funzionamento.

L'autogestione 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.

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

- si è effettuata anche nel 2019 per conto di diversi Comuni l'attività di **istruttoria delle vendite** di alloggi comunali di e.r.p. regolamentata dall'art. 37 della L.R. 24/2001, oltre a un'alienazione residua ai sensi della L. 560/1993 per un alloggio situato nel Comune di Cesena;
- si sono portate a conclusione 34 pratiche per estinzioni del diritto di prelazione inerenti ad immobili ceduti ai sensi della L. 513/77 o della L. 560/93, con un incasso totale di quasi 142 mila Euro, risorse destinate alla manutenzione del patrimonio di e.r.p.;
- relativamente agli **immobili ad uso diverso dall'abitazione** di proprietà dell'Azienda e alla loro messa a

reddito, la perdurante crisi del settore commerciale, in particolare delle attività di piccole dimensioni e ubicate nei centri cittadini, continua a penalizzare anche la locazione di negozi e autorimesse di ACER gestite a “libero mercato”.

Si è registrata nel corso del 2019 un’ulteriore contrazione della domanda e sono pervenute richieste da parte di conduttori per ottenere dall’Azienda la ricontrattazione in diminuzione dei canoni o il prolungamento di periodi di riduzione del canone già accordati.

Il problema si prospetta ancora più sensibile per l’anno 2020: alla data della presente relazione, sono già pervenute richieste da parte di diversi conduttori per una riduzione permanente del canone di locazione con decorrenza marzo 2020, alla luce sia dello stato di chiusura obbligatorio di molte attività conseguente all’emergenza COVID-19, sia del calo di fatturato per le imprese che comunque seguirà alla riapertura delle stesse.

L’orientamento è assumere le decisioni più opportune una volta terminate le misure di più stretta emergenza e definito meglio il quadro normativo per le attività economiche (sia in termini di periodi di chiusura obbligatoria che di sostegno economico alle imprese), tenendo conto non solo delle difficoltà economiche oggettive degli operatori, ma anche dell’interesse a non far venire meno la locazione di immobili commerciali, che a quel punto resterebbero molto probabilmente sfitti a tempo indeterminato.

Questa circostanza, con ogni probabilità, impedirà di mantenere nel 2020 la stabilità dei proventi da canoni per unità non residenziali rispetto al 2019.

ATTIVITA’ EDILIZIA

ATTIVITA’ MANUTENTIVA

Per quanto riguarda 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, come da decisioni della Conferenza degli Enti proprietari ed a seguito di gare europee a procedura aperta, una significativa parte delle attività manutentive viene gestita attraverso appalto misto di servizi e lavori di durata pluriennale: l’ultimo appalto affidato ed attualmente in corso, copre il quadriennio 2018-2021.

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 risposta (call-center con numero verde e reperibilità di tecnici ed esecutori per le emergenze 24 ore su 24, 365 giorni l’anno) 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.

Per le attività programmabili viene verificata la convenienza economica del loro affidamento al Consorzio assuntore dell'appalto quadriennale, operando scelte diverse nei casi in cui si possano ottenere risparmi di costi / tempi.

A partire dall'anno 2014, infine, sono stati introdotti 3 importanti abbonamenti riservati agli assegnatari ERP, a condizioni economiche particolarmente vantaggiose, riferiti a: controlli annuali obbligatori per le caldaie; manutenzione omnicomprendiva per le caldaie; espurgo e pulizie fognarie.

Tutto il sistema manutentivo è gestito tramite un piattaforma informatica web-based che garantisce in tempo reale la registrazione delle lavorazioni, il controllo della spesa, la documentazione delle variazioni patrimoniali e permette infine la consultazione da parte dei Comuni attraverso un sistema di accreditamento dedicato.

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2019 confermano l'utilizzo complessivo delle risorse disponibili in misura decisamente superiore a quello, già significativo, degli ultimi esercizi.

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 (si vedano i risultati della gestione comunale di cui all'allegato e);
- 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 ed ancora non utilizzati;
- risorse residue per alloggi di risulta messe a disposizione dalla Regione con il programma "Nessun alloggio pubblico sfritto" (c.d. Fondi N.A.P.S.) e "Programma regionale 2003-2004 di interventi pubblici per le politiche abitative" (c.d. "Fondi Rivola") questi ultimi conclusi definitivamente il 31/12/2019;
- risorse per interventi di manutenzione straordinaria del programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di e.r.p. di cui al Decreto Interministeriale del 16/03/2015 (c.d. risorse "Renzi- Lupi"); risorse anticipate da ACER e parzialmente recuperate nell'anno 2019;
- risorse di bilancio comunale per il recupero di alloggi di risulta, derivanti principalmente dai programmi di alienazione degli alloggi ERP;
- risorse dei due programmi straordinari varati dalla Regione rispettivamente con le delibere di Giunta 1138 del 16 luglio 2018 (primo "Bando Ascensori") e 1626 dell'1 ottobre 2018 (integrazione "Bando Ascensori e per fruibilità e usabilità degli alloggi pubblici"), programmi iniziati nel 2018 con l'effettuazione del minimo del 35% della spesa prescritto dalla Regione e conclusi nel 2019; fondi anticipati da ACER e in corso di recupero;
- risorse costituita dal parziale impiego dei fondi per la solidarietà manutentiva residui.

Le ultime due voci, di importo rilevante, hanno rappresentato un significativo incremento di disponibilità rispetto all'andamento medio annuo delle risorse, ed hanno consentito, almeno per il 2019 con effetto anche sul 2020, di fornire almeno una parziale risposta alla 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, già segnalata fin dagli scorsi anni.

Tale disponibilità aggiuntiva è stata utilizzata in modo particolare, nel 2019, al fine di ridurre il numero degli alloggi sfritti per necessità di manutenzioni straordinarie di importo elevato, oltre a diversi interventi di abbattimento di barriere architettoniche e di ri-funzionalizzazione di alloggi di recente presa in gestione per conto di alcune amministrazioni comunali.

Per quanto riguarda l'attività programmata di manutenzione straordinaria complessiva, riqualificazione energetica, contenimento dei consumi e abbattimento barriere architettoniche, i principali interventi eseguiti sono elencati nella seguente sezione **Progettazione e Direzione lavori**.

Oltre a questi, altri interventi di manutenzione straordinaria iniziati nel 2018 e completati nel 2019 riguardano gli edifici:

- cod. 315500 di via Ravaldini 2 a Gambettola, di 9 alloggi, con efficientamento e separazione impianti comuni, sostituzione di alcuni infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali, sostituzione di alcune caldaie autonome con nuove a condensazione, abbattimento barriere architettoniche interne;
- cod. 026100 e 026200 di via de Lubelza e via Trebbi a Savignano sul Rubicone, di 24+22 alloggi, con sostituzione di alcuni infissi finestrati con nuovi altamente prestazionali, sostituzione di alcune caldaie autonome con nuove a condensazione, ripristino del conglomerato cementizio armato ammalorato delle facciate, rifacimento delle lattonerie, abbattimento barriere architettoniche interne;
- cod. 019200 di p.zza Gialli del Calvario 5 a Forlì, di 31 alloggi, con adeguamento del sistema fognario;
- cod. 329200 di via Provinciale del Rabbi n. 9/ter a Premilcuore, ex caserma della Forestale, con sistemazione area cortilizia;
- cod. 030500 di via Tramazzo, 4 a Forlì, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al terzo piano;
- cod. 031400 di via Colombi Porzi, 51-53 a Forlì, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 2 servoscala fino al primo piano;
- cod. 030400 di via Tramazzo, 6 a Forlì, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
- cod. 395300 di via Campo di Marte, 36 a Forlì, di 4 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al piano rialzato;
- cod. 016000 di via Spazzoli, 129 a Forlì, di 24 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
- cod. 321900 di via San Miniato, 30 a Cesena, di 9 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 ascensore in vano esistente;
- cod. 026300 di via Umbria, 59 a Cesena, di 24 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
- cod. 026100 di via de Lubelza, 42 a Savignano sul Rubicone, di 24 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al secondo piano;
- cod. 026200 di via Trebbi, 30 a Savignano, di 22 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
- cod. 069900 di via Pian del Carpine, 12-14 a Cesenatico, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 2 servoscala fino al primo piano;
- cod. 027200 di via Castellucci, 10 a Meldola, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
- cod. 326100 di via del Montone, 4 a Dovadola, di 4 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al piano rialzato;
- cod. 022900 di viale Gramsci, 58 a Bagno di Romagna, di 20 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al secondo piano;
- cod. 027600 di via Mons. Casadei, 1 a Sarsina, di 12 alloggi, intervento di abbattimento barriere architettoniche con installazione di 1 servoscala fino al primo piano;
- oltre a questi, gli 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.

RECUPERI EDILIZI E NUOVE COSTRUZIONI

Programmazione

Relativamente all'attività di programmazione, sono stati predisposti gli atti per l'approvazione del programma triennale delle opere pubbliche 2020/2022, grazie ad un costante confronto con le Amministrazioni Comunali interessate da parte sia degli uffici che del Consiglio di Amministrazione, prevedendo interventi nel triennio sopra detto per circa 10,5 milioni di Euro, sia sul patrimonio esistente che per nuove costruzioni.

Inoltre è stato redatto il programma biennale dei contratti di forniture e servizi, per un importo di 445.000 euro.

I suddetti programmi sono stati approvati dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 4 dicembre 2019.

Infine, sono stati predisposti gli atti per consentire ai Comuni di partecipare ai programmi straordinari "Decreto Crescita" (D.L. 34/2019, G.U. 100 del 30/04/2019), con l'adesione di un Comune, e D.G.R. 1386 del 05/08/2019 ("POR-FESR 2014-2020"), con ottenimento del contributo per un intervento di Cesena.

Progettazione e Direzione lavori, compresi gli interventi rilevanti di Manutenzione Straordinaria

L'attività dell'anno è riassunta nella seguente tabella.

PROGETTI ESECUTIVI APPALTATI	Importo di finanziamento
Finanz .regionale PRUACS + fondi comunali (fidejussione)+economie regionali MERCATO SARACENO, VIA EINAUDI, LOTTO A P.P.I.P. "EX AHENA" completamento della costruzione di 22 alloggi di ERS	1.983.074,76

PROGETTI in corso – LIVELLO: ESECUTIVO	Importo di finanziamento
L. 560/93 – 2° programma BAGNO DI ROMAGNA-P.P.I.Pr. "I Bordoni" S. Piero NC 8 alloggi <i>Nel 2012 progetto esecutivo approvato e reperite le risorse economiche (vendite ex L.R. 24/01 art. 37). Redazione di studio di fattibilità di nuova soluzione proposta da ACER su area diversa da acquisire, a seguito richiesta del Comune maturata nel corso di diversi incontri tecnici. Successivo approfondimento nel 2019 con studio di ulteriore ipotesi e con aumento dello stanziamento per tener conto dei subentrati obblighi di legge (edifici ad emissioni quasi zero e Criteri ambientali minimi)</i>	1.670.000,00
Finanziamento regionale DGR 1711 ERS "P.I.P.E.R.S." + fondi comunali CESENATICO, NC 18 all ERS "Ex Colonia Prealpi"	2.921.973,98

Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica riguardanti l'impianto di riscaldamento e l'involucro edilizio, edificio n. 3961, in Comune di FORLÌ, Via Andrelini nn. 12-14-16-18-20-22-24-26-28	300.000,00
---	------------

PROGETTI in corso – LIVELLO: DEFINITIVO	Importo di finanziamento
<p>Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37 + fondi "Rivola" GATTEO, Via Allende 6 alloggi NC edilizia agevolata + 13 ripostigli+ 5 autorimesse + 20 posti auto + manutenzione straordinaria edifici esistenti</p> <p><i>Nel 2012 progetto definitivo in Loc. S. Angelo - Comparto C2/3 non attuato per l'inadempienza del privato attuatore delle opere di urbanizzazione. Il Comune ha chiesto soluzione alternativa: ACER ha proposto nel 2015 diversa localizzazione in Via Allende, Sant'Angelo, con studio di fattibilità perfezionato nel 2017 e corredato da un'ipotesi di permuta che consentirà, se accettata dai privati, di realizzare l'intervento e contemporaneamente sanare la problematica situazione manutentiva dei proservizi. Nel 2018 sviluppate diverse varianti fino a che la 6° è stata accettata dai privati. Il 24/07/2019 dopo richiesta di modifica del progetto da parte del Comune per ridurre l'impegno finanziario a carico del bilancio comunale, sottoscritta la Convenzione per la progettazione e realizzazione Nell'ottobre 2019 l'assemblea condominiale approva la ulteriore versione del progetto.</i></p>	1.232.405,67

DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO	Importo di finanziamento
<p>Fondi L. 560/93 - 2° progr. + residui L. 560/93 + Fondi vendita alloggi ERP L.R. 24/2001, art. 37 – anno 2016 e 2017; Cesena, via Parini, costruzione di 8 alloggi di ERS <i>Il costo dell'intervento è aumentato a causa dell'entrata in vigore successivamente alla sottoscrizione (10/10/2016) della convenzione ACER/Comune delle prescrizioni del punto B.8 dell'Allegato 2 della Delibera di Giunta regionale 24.10.2016 n. 1715/2016, le quali prevedono che, per la sola Regione Emilia-Romagna, i progetti di tutti gli edifici pubblici siano ad "energia quasi zero" a partire dal 1 gennaio 2017.</i></p>	1.320.450,87
<p>Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37+ Fondaz Cassa dei Risparmi Forlì + anticipazione ACER S. SOFIA -Chiesa di sopra NC 6 all. <i>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com.n. 21 del 24/05/2017.Appalto nell'estate 2018, l'Impresa aggiudicataria risulta purtroppo inadempiente e viene quindi attuata la risoluzione contrattuale in danno, escussa la fidejussione a garanzia e indetto nuovo appalto, aggiudicato con Del CdAn. 61 del 26-09-2019. In attesa di stipula contratto, a cura del Comune, ed inizio lavori. Il primo stralcio realizzativo finanziato comprende 6 dei 12 alloggi e l'importo cala da 1.649.000,00 a € 850.000,00.</i></p>	850.000,00

Residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37 S. SOFIA - Piano particolareggiato e urbanizzazioni "Chiesa di sopra" <i>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com.n. 21 del 24/05/2017. Lavori completati con l'eccezione della finitura di parte del manto stradale. Importo aumentato da € 1.786.000,00 a € 1.902.000,00 di cui € 143.073,38 più IVA e spese tecniche di opere da eseguirsi in amministrazione diretta</i>	1.902.000,00
Finanz .regionale PRUACS + fondi comunali (fidejussione)+economie regionali MERCATO SARACENO, VIA EINAUDI, LOTTO A P.P.I.P. "EX AHENA" completamento della costruzione di 22 alloggi di ERS	1.983.074,76
Fondi "Piano Casa" L. 80/14 Cesena, Piazzetta Saladini riqualificazione energetica	304.000,00
Avanzi di gestione 2015-2016-2017-2018 (SECONDO E TERZO STRALCIO) - Cesena Via Longiano, 5 - Via Liguria, 241 - Via Ariosto, 360 (cod. ed. 0207)	520.000,20

INTERVENTI ULTIMATI	Importo di finanziamento
Fondi propri ACER FORLI' - Centro Sociale "La Cava", via Sillaro 42 - Manutenzione Straordinaria per eliminazione di barriere architettoniche ed adeguamento impiantistico.	167.307,23
Fondi Reg "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico FORLI' - via Minardi 6-12, riqualificazione energetica di 24 alloggi di E.R.P. riguardante l'impianto di riscaldamento e l'involucro.	106.465,29
Fondi Reg "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico CESENA - Via Longiano n.5, Via Liguria n.241, Via Ariosto n.360, riqualificazione energetica di alloggi di E.R.P. riguardante la realizzazione dell'isolamento a "cappotto" delle superfici verticali ed orizzontali dell'edificio.	238.522,2
Fondi Reg "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico SOGLIANO - via Gramsci n. 20 loc. Vignola, riqualificazione energetica di 20 alloggi di E.R.P., riguardante l'impianto di riscaldamento e l'involucro.	153.180,31
Fondi Reg "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico+fondi di privati condòmini PREDAPPIO - via Sanzio 8-12, riqualificazione energetica di 19 alloggi, di cui 17 di E.R.P., riguardante l'impianto di riscaldamento e l'involucro.	147.109,96

Fondi "Piano Casa" L. 80/14 Cesena, Piazza Don Vaienti riqualificazione energetica	280.421,66
Fondi comunali da cessioni ex L.R. 24/01, art. 37 + residui gestione ERP comunali TREDOZIO, via XX Settembre recupero 2 alloggi	80.000,00
Piano Casa L.R. - Riserva Linea B - FORLÌ - via Andrelini 20 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di E.R.P. nell'edificio cod. 396100	250.000,00
Fondi Reg "Povertà Energetica" + conto termico 2.0 + fondi ACER portafoglio energetico (PRIMO STRALCIO) - Cesena Via Longiano, 5 - Via Liguria, 241 - Via Ariosto, 360 (cod. ed. 0207)	238.522,20

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31 dicembre 2019 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 17.351,06 a fronte di una previsione in pareggio. Le principali voci di ricavo sono così costituite:

RICAVI	Euro	%
Ricavi da immobili costruiti per la vendita	0	0,00%
Canoni di locazione u.i. ACER o gestite in concessione	7.036.104	72,10%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	610.284	6,25%
Attività costruttiva	538.597	5,52%
Altri ricavi e proventi	1.279.620	13,11%
Proventi finanziari	293.919	3,01%
Totale ricavi	9.758.524	100%

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

COSTI	Euro	%
Spese generali	515.159	5,29%
Spese della gestione immobiliare	4.847.066	49,76%
Spese dell'attività costruttiva	106.950	1,10%
Canoni passivi per locazione o noleggio beni di terzi	13.168	0,14%
Costi per il personale	2.053.195	21,08%
Ammortamenti ed accantonamenti	392.238	4,03%
Oneri diversi di gestione	1.621.095	16,64%
Oneri finanziari	56.914	0,58%
Imposte sul reddito	135.389	1,39%
Totale costi	9.741.173	100%

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

In particolare, si presentano, in quanto ritenuti significativi (nonostante le peculiarità del bilancio

dell'Azienda ampiamente illustrate in nota integrativa), i seguenti margini intermedi di reddito, frutto di apposita riclassificazione del conto economico.

	2019	2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	8.184.985	8.037.518
Produzione interna (A2+A3+A4)	0	0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	8.184.985	8.037.518
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	5.482.343	4.800.045
VALORE AGGIUNTO (VA)	2.702.642	3.237.473
Costi del personale (B9)	2.053.195	2.014.446
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	649.447	1.223.027
Ammortamenti ed accantonamenti (B10+B12+B13)	392.238	373.606
RISULTATO OPERATIVO	257.209	849.421
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(341.475)	(953.579)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	293.920	279.708
EBIT NORMALIZZATO	209.654	175.550
Risultato dell'area straordinaria (non più prevista negli schemi ex art. 2425 c.c.)	0	0
EBIT INTEGRALE	209.654	175.550
Oneri finanziari (C17)	56.914	62.538
RISULTATO LORDO	152.740	113.012
Imposte sul reddito (20)	135.389	89.464
RISULTATO NETTO	17.351	23.548

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 7,93% (rispetto al 15,22% del 2018). Tale rapporto è considerato nelle imprese commerciali una misura della redditività della gestione caratteristica, in quanto indica la quota dei ricavi che resta a disposizione dopo aver pagato tutti i costi relativi alle attività di produzione.

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

Margine di struttura	Patrimonio netto – attivo immobilizzato	282.264
Quoziente di struttura	<u>Patrimonio netto</u> attivo immobilizzato	103,4%
Quoziente di indebitamento	<u>Totale passività</u> Patrimonio netto	2,449

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 l'Azienda è stata dichiarata responsabile in ordine a malattie

professionali su dipendenti o ex dipendenti o in ordine a 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 evidenziare che questo risultato economico del 2019 scaturisce anche da componenti di natura non operativa, come risulta di immediata lettura anche direttamente dal bilancio.

Indicazioni tecniche più specifiche sono riportate in nota integrativa, ma l'andamento dei proventi finanziari merita un breve commento a livello generale.

Il valore 2019 risulta sostanzialmente allineato ai livelli del triennio precedente, e conferma la tendenza in calo rispetto ai valori degli anni ancora precedenti.

Il Consiglio ha proseguito l'investimento di parte delle risorse aziendali in prodotti finanziari al rischio più basso offerto dal mercato, ma ciò nonostante il forte andamento al ribasso dei rendimenti di mercato nel corso degli ultimi anni non consente oggettivamente di mantenere il volume di interessi che aveva caratterizzato gli anni precedenti alla crisi economica avviata nel 2008.

E' il caso peraltro di fare presente che le prospettive per i prossimi anni non sono di un miglioramento, dal momento che le conseguenze della nuova indiscriminata crisi globale causata dall'emergenza da COVID-19 sono ancora incerte nella loro portata, ma è prevedibile che avranno un impatto negativo anche sui mercati finanziari.

L'Azienda rileva anche una modesta quota di interessi attivi sulle anticipazioni erogate da ACER nell'ambito della gestione finanziaria degli interventi edilizi, secondo i presupposti della regolamentazione di cui alla delibera di Conferenza degli Enti n. 5 del 30/06/2014.

L'Azienda, infatti, per non generare onerosi interessi di mora e non bloccare l'esecuzione dei lavori, si trova ad anticipare alle imprese, con risorse proprie, pagamenti a carico dei Comuni per lavori di ristrutturazione o nuova costruzione.

ACER, per i motivi precedentemente indicati, continua ad anticipare, confidando che le Amministrazioni continuino a garantire il tempestivo rimborso delle somme anticipate e mantenere quindi l'importo complessivo delle anticipazioni a livelli ragionevoli.

Al fine di illustrare la redazione di questo bilancio, per trasparenza e necessità gestionale, si è deciso, anche quest'anno, di proporre alla Conferenza degli Enti una elaborazione dei saldi di gestione comunali come segue:

- è stato dapprima determinato in termini oggettivi tramite analisi dei dati di bilancio il costo "industriale" di gestione degli alloggi comunali, che (come rappresentato più dettagliatamente nella tabella f) allegata alla presente relazione) è risultato pari a complessivi Euro 36,13 mensili per alloggio;
- la copertura di tale costo è stata ripartita fra i diversi Comuni in proporzione agli alloggi di e.r.p. comunali gestiti nel corso dell'anno.

Si dovrebbe quindi procedere a imputare alla gestione dei Comuni in concessione, quest'anno tutti, una quota media di copertura degli oneri di gestione per l'importo citato di Euro 36,13 mensili per alloggio gestito;

- tuttavia, in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti concessioni, si propone in questa sede alla Conferenza degli Enti di riconoscere un contributo per le finalità dell'e.r.p., da utilizzarsi con priorità rispetto agli altri avanzi maturati dalla gestione, di complessivi Euro 222.418,95, a favore dei Comuni in concessione e ripartito fra gli stessi in relazione al patrimonio gestito. Si da atto che tale importo è corrispondente a una riduzione della quota media di copertura degli oneri di gestione all'importo di Euro 32,00 mensili per

alloggio.

Il risultato può dirsi soddisfacente, ed è stato conseguito anche grazie alle collaborazioni instaurate 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, oltre all'impegno del personale di ACER.

In conclusione, si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, che presenta l'utile sopra evidenziato pari a 17.351,06 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 a Euro 867,55, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 16.483,51, al fondo di riserva per interventi di recupero e risanamento degli alloggi da riassegnare nel territorio provinciale.

Forlì, 28/04/2020

La Presidente
Avv. Patrizia Graziani

Allegato a) alla Relazione sulla gestione

**ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN GESTIONE
SITUAZIONE AL 31/12/2019**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale – Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2019	<i>Proprietà ACER - Canone sociale</i>	<i>Proprietà ACER – Edilizia agevolata</i>	Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena
Bagno di Romagna	70		70			70
Borghi	39		39			39
Cesena	897		897	12		909
Cesenatico	175	29	204			204
Gambettola	71		71			71
Gatteo	32		32	13		45
Longiano	78	2	80			80
Mercato Saraceno	68		68			68
Montiano	45		45			45
Roncofreddo	34		34			34
San Mauro Pascoli	53	12	65			65
Sarsina	55		55			55
Savignano sul Rubicone	115		115			115
Sogliano al Rubicone	36		36			36
Verghereto	8		8			8
Comprensorio cesenate	1.776	43	1.819	25	0	1.844
Bertinoro	86		86			86
Castrocaro	79		79			79
Civitella	81		81			81
Dovadola	52		52			52
Forlì	1.571	97	1.668	16		1684
Forlimpopoli	83	16	99			99
Galeata	68		68	6		74
Meldola	119		119			119
Modigliana	21		21		12	33
Portico e San Benedetto	11	6	17			17
Predappio	241		241			241
Premilcuore	41	4	45			45
Rocca San Casciano	41		41			41
Santa Sofia	50		50			50
Tredozio	31	6	37			37
Comprensorio forlivese	2.575	129	2.704	22	12	2.738
Totali	4.351	172	4.523	47	12	4.582

	<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 (emergenza abitativa)	52	-	52

Allegato b) alla Relazione sulla gestione

**FATTURATO CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2019
PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale - Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	<i>Totale canoni alloggi proprietà comunale 2019</i>	<i>Proprietà ACER</i>	<i>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</i>
Bagno di Romagna	128.522		128.522		128.522
Borgli	55.340		55.340		55.340
Cesena	1.376.071		1.376.071	10.278	1.386.350
Cesenatico	242.098	105.160	347.258		347.258
Gambettola	92.096		92.096		92.096
Gatteo	41.713		41.713	17.921	59.634
Longiano	115.633	2.420	118.053		118.053
Mercato Saraceno	117.856		117.856		117.856
Montiano	67.499		67.499		67.499
Roncofreddo	46.475		46.475		46.475
San Mauro Pascoli	85.691	46.129	131.821		131.821
Sarsina	68.853		68.853		68.853
Savignano sul Rubicone	162.510		162.510		162.510
Sogliano al Rubicone	41.183		41.183		41.183
Verghereto	21.882		21.882		21.882
Comprensorio cesenate			2.817.130	28.200	2.845.330
Bertinoro	138.500		138.500		138.500
Castrocaro	122.570		122.570		122.570
Civitella	127.993		127.993		127.993
Dovadola	69.888		69.888		69.888
Forlì	2.021.485	249.353	2.270.839	28.886	2.299.725
Forlimpopoli	118.530	38.363	156.892		156.892
Galeata	103.919		103.919	7.904	111.823
Meldola	132.447		132.447		132.447
Modigliana	29.355		29.355	35.420	64.775
Portico e San Benedetto	9.362	14.251	23.613		23.613
Predappio	363.766		363.766		363.766
Premilcuore	65.375	4.800	70.175		70.175
Rocca San Casciano	53.725		53.725		53.725
Santa Sofia	64.766		64.766		64.766
Tredozio	52.998	16.720	69.718		69.718
Comprensorio forlivese			3.798.167	72.210	3.870.378
Totali	6.138.100	477.197	6.615.297	100.410	6.715.707

Allegato c) alla Relazione sulla gestione

	Fatturato 2019	Insoluto al 31/12 su fatturato 2019	Morosità corrente % al 31/12/2019 (*)	Incassato 1/1/2020 - 31/03/2020 su fatturato 2019	Morosità corrente % aggiornata al 31/03/2020 (**)	Insoluto totale al 31/12/2019 su fatturato da sempre (****)
<u>Canoni</u>						
Alloggi proprietà ACER	64.991	7.226	11,12%	999	9,58%	25.770
Corrispettivo d'uso alloggi (***)	52.073	29.664	56,97%	2.282	52,58%	380.025
Alloggi Comuni e.r.p.	6.138.100	663.480	10,81%	186.438	7,77%	3.434.099
sub-totale alloggi erp	6.255.164	700.370	11,20%	189.719	8,16%	3.839.894
Alloggi Comuni edilizia agevolata	477.197	55.719	11,68%	20.074	7,47%	408.308
Alloggi ACER edilizia agevolata	35.420	0	0,00%		0,00%	0
Agenzia Affitto Comune Forlì	16.047	6.554	40,84%	280	39,10%	103.357
Locali ACER ad uso diverso	161.080	65.474	40,65%	38.662	16,64%	162.045
Locali Comuni ad uso diverso	8.539	281	3,29%	193	1,02%	8.716
sub-totale alloggi + uso diverso	6.953.446	828.397	11,91%	248.928	8,33%	4.522.321
<u>Quote Ammortamento alloggi ceduti a riscatto</u>						
All.Coop.ve ex Gescal	0	0	0,00%			0
All.ceduti L.560/93 ACER	1.681	0	0,00%			0
All.ACER L.513	0	0	0,00%			795
sub totale	1.681	0	0,00%	0		795
<u>Oneri accessori</u>						
totale oneri accessori	1.876.796	658.581	35,09%	74.970	31,10%	3.524.963
Eccedenze (incassi in acconto)						-24.094
TOTALI	8.831.923	1.486.978	16,84%	323.898	13,17%	8.023.984

(*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2019 e non incassati al 31/12/2019

(**) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2019 e non incassati al 31/03/2020

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

(****) La colonna riporta il valore assoluto complessivo dei crediti verso utenti fatturati ma non incassati al 31/12/2019, indipendentemente dall'anno di fatturazione.

Allegato d) alla Relazione sulla gestione

INSOLUTO CORRENTE ANNO 2019 PER COMUNE													
Compr.	Comune	Emesso 2019 Canoni	Incassato 2019 Canoni (su emesso 2019)	% insoluto corrente da canoni 2019	% insoluto corrente da canoni 2018	Emesso 2019 Oneri accessori	Incassato 2019 Oneri accessori (su emesso 2019)	% insoluto corrente da oneri accessori 2019	% insoluto corrente da oneri accessori 2018	Emesso 2019 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2019 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2019)	% insoluto corrente globale 2019	% insoluto corrente globale 2018
C	Bagno di Romagna	131.220,43	119.138,48	9,21%	7,17%	13.268,23	10.594,43	20,15%	26,52%	144.488,66	129.732,91	10,21%	8,67%
C	Borghesi	56.739,90	46.563,36	17,94%	19,12%	7.924,84	3.564,84	55,02%	17,90%	64.664,74	50.128,20	22,48%	19,03%
C	Cesena	1.397.871,70	1.258.293,81	9,99%	14,60%	371.788,87	226.829,03	38,99%	36,11%	1.769.660,57	1.485.122,84	16,08%	18,69%
C	Cesenatico	348.335,05	320.538,20	7,98%	11,01%	81.583,59	52.244,58	35,96%	38,81%	429.918,64	372.782,78	13,29%	16,31%
C	Gambettola	92.467,08	84.917,02	8,17%	8,84%	17.276,12	13.128,23	24,01%	43,67%	109.743,20	98.045,25	10,66%	14,53%
C	Gatteo	59.633,97	52.807,66	11,45%	7,90%	7.171,50	4.684,89	34,67%	20,33%	66.805,47	57.492,55	13,94%	9,65%
C	Longiano	124.579,42	119.141,42	4,37%	5,19%	18.762,64	14.896,09	20,61%	11,91%	143.342,06	134.037,51	6,49%	5,81%
C	Mercato Saraceno	119.154,04	110.106,63	7,59%	9,34%	25.300,12	18.157,85	28,23%	25,30%	144.454,16	128.264,48	11,21%	12,29%
C	Montiano	68.906,95	58.858,36	14,58%	13,70%	24.521,60	16.171,85	34,05%	29,83%	93.428,55	75.030,21	19,69%	18,15%
C	Roncofreddo	48.144,67	43.679,24	9,28%	10,54%	7.415,43	7.003,99	5,55%	15,38%	55.560,10	50.683,23	8,78%	10,90%
C	San Mauro Pascoli	132.921,91	125.832,54	5,33%	7,34%	29.895,69	25.430,99	14,93%	5,02%	162.817,60	151.263,53	7,10%	6,94%
C	Sarsina	68.852,65	59.835,52	13,10%	13,23%	16.799,22	11.590,23	31,01%	14,53%	85.651,87	71.425,75	16,61%	13,43%
C	Savignano	166.411,69	142.495,50	14,37%	18,30%	25.638,08	19.208,93	25,08%	21,97%	192.049,77	161.704,43	15,80%	18,79%
C	Sogliano	41.182,91	36.339,68	11,76%	17,20%	14.206,32	4.512,81	68,23%	49,09%	55.389,23	40.852,49	26,24%	19,87%
C	Verghereto	21.881,64	16.150,79	26,19%	100,00%	2.138,59	1.595,63	25,39%	2,71%	24.020,23	17.746,42	26,12%	43,80%
	Comprensorio cesenate	2.878.304,01	2.594.698,21	9,85%	12,79%	663.690,84	429.614,37	35,27%	32,30%	3.541.994,85	3.024.312,58	14,62%	16,16%
F	Bertinoro	138.500,22	129.793,46	6,29%	8,58%	48.626,46	37.027,46	23,85%	17,41%	187.126,68	166.820,92	10,85%	10,78%
F	Castrocaro	126.604,50	119.091,80	5,93%	5,17%	14.807,86	10.975,98	25,88%	10,83%	141.412,36	130.067,78	8,02%	5,75%
F	Civitella	127.993,12	121.117,18	5,37%	10,46%	19.573,77	12.344,18	36,94%	28,81%	147.566,89	133.461,36	9,56%	12,41%
F	Dovadola	69.887,77	60.528,76	13,39%	15,20%	11.881,55	8.824,68	25,73%	11,65%	81.769,32	69.353,44	15,18%	14,86%
F	Forlì	2.310.370,87	1.983.123,60	14,16%	16,31%	841.186,29	521.660,72	37,99%	35,84%	3.151.557,16	2.504.784,32	20,52%	20,92%
F	Forlimpopoli	156.892,43	145.391,65	7,33%	9,71%	27.453,38	22.408,56	18,38%	25,73%	184.345,81	167.800,21	8,98%	11,50%
F	Galeata	114.972,91	101.031,07	12,13%	16,66%	12.027,43	9.185,13	23,63%	27,97%	127.000,34	110.216,20	13,22%	17,78%
F	Meldola	132.447,23	122.787,25	7,29%	8,49%	15.604,87	12.177,18	21,97%	25,56%	148.052,10	134.964,43	8,84%	10,79%
F	Modigliana	64.774,69	60.930,08	5,94%	7,66%	15.913,33	14.367,45	9,71%	10,89%	80.688,02	75.297,53	6,68%	8,31%
F	Portico e San Benedetto	23.613,13	21.452,46	9,15%	10,62%	2.726,04	2.063,90	24,29%	19,01%	26.339,17	23.516,36	10,72%	11,10%
F	Predappio	363.766,30	323.204,01	11,15%	12,74%	50.493,87	34.650,67	31,38%	27,45%	414.260,17	357.854,68	13,62%	14,30%
F	Premilcuore	71.443,70	58.341,25	18,34%	17,33%	8.254,56	7.035,10	14,77%	12,76%	79.698,26	65.376,35	17,97%	16,92%
F	Rocca San Casciano	53.725,39	46.677,38	13,12%	17,23%	8.786,94	3.940,45	55,16%	24,03%	62.512,33	50.617,83	19,03%	17,82%
F	Santa Sofia	64.766,34	61.959,58	4,33%	13,83%	14.940,75	10.349,46	30,73%	33,82%	79.707,09	72.309,04	9,28%	17,67%
F	Tredozio	69.718,12	61.563,88	11,70%	7,07%	3.896,55	3.255,60	16,45%	10,74%	73.614,67	64.819,48	11,95%	7,43%
	Comprensorio forlivese	3.889.476,72	3.416.993,41	12,15%	14,24%	1.096.173,65	710.266,52	35,20%	32,40%	4.985.650,37	4.127.259,93	17,22%	17,78%
	Totali generali	6.767.780,73	6.011.691,62	11,17%	13,61%	1.759.864,49	1.139.880,89	35,23%	32,36%	8.527.645,22	7.151.572,51	16,14%	17,09%

Allegato e) alla Relazione sulla gestione

Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2019	INCASSI 2019 DALLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI (canoni e recuperi spese)	Copertura oneri di gestione (importo effettivo pari a 36,13 Euro alloggio/mese)	Altre spese 2019 di natura amministrativa (quote autogestioni/condomini, assicurazioni, imposta registro, mediatori sociali, anticipazioni ACER, fondi canoni, interessi passivi, altre spese)	TOTALE SPESE DI AMMINISTRAZIONE 2019 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	Spese 2019 per interventi di manutenzione ordinati da ACER (interventi in Global Service a canone ed extra-canone; interventi affidati fuori Global Service)	Quote spese condominiali per interventi di manutenzione su parti comuni	Contributo 2019 a risorse di solidarietà manutentiva per le tre Unioni di Comuni (pari ogni anno al 5% del monte canoni del bilancio di previsione)	TOTALE SPESE DI MANUTENZIONE 2019 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	di cui: Manutenzione a carico della solidarietà intercomun.	Contributo per finalità e.r.p. relativo ad alloggi gestiti per i Comuni (riduzione a 32,00 Euro alloggio/mese)	RISORSE DISPONIBILI PER L'E.R.P.
		A	B	C	D=B+C	E	F	G	H=E+F+G	I	L	A-D-H+I+L
Bagno di Romagna	70	139.633,30	30.349,20	12.699,45	43.048,65	41.486,75	405,52	5.650,00	47.542,27	0,00	3.469,20	52.511,58
Borghesi	39	53.323,62	16.908,84	4.244,75	21.153,59	21.984,59	0,00	2.650,00	24.634,59	0,00	1.932,84	9.468,28
Cesena	897	1.643.659,20	383.808,99	379.891,36	763.700,35	716.607,75	183.871,20	66.650,00	967.128,95	87.170,10	43.872,99	43.872,99
Cesenatico	204	400.606,20	88.446,24	132.997,48	221.443,72	109.050,25	17.535,25	16.300,00	142.885,50	0,00	10.110,24	46.387,22
Gambettola	71	104.008,71	30.782,76	15.394,76	46.177,52	-18.470,40	511,26	4.800,00	-13.159,14	0,00	3.518,76	74.509,09
Gatteo	32	43.753,43	8.237,64	8.819,45	17.057,09	6.957,72	707,87	1.750,00	9.415,59	0,00	941,64	18.222,39
Longiano	80	134.964,99	34.684,80	13.159,66	47.844,46	81.101,79	1.900,49	6.000,00	89.002,28	0,00	3.964,80	2.083,05
Mercato Saraceno	68	137.307,49	29.482,08	24.581,89	54.063,97	65.337,66	4.498,48	5.500,00	75.336,14	0,00	3.370,08	11.277,46
Montiano	45	83.209,41	19.510,20	21.939,82	41.450,02	45.613,71	1.315,29	3.200,00	50.129,00	0,00	2.230,20	-6.139,41
Roncofreddo	34	53.140,60	14.741,04	4.121,49	18.862,53	28.088,42	47,70	2.100,00	30.236,12	0,00	1.685,04	5.726,99
San Mauro Pascoli	65	151.644,09	28.181,40	59.607,86	87.789,26	21.618,87	2.067,55	6.200,00	29.886,42	0,00	3.221,40	37.189,81
Sarsina	55	80.480,01	23.845,80	31.954,39	55.800,19	32.218,22	8.646,85	3.400,00	44.265,07	8.397,86	2.725,80	-8.461,59
Savignano	115	169.590,13	49.859,40	17.649,55	67.508,95	83.381,64	6.029,90	7.850,00	97.261,54	0,00	5.699,40	10.519,04
Sogliano	36	43.182,71	15.608,16	20.303,43	35.911,59	10.074,65	0,00	2.050,00	12.124,65	4.853,53	1.784,16	1.784,16
Verghereto	8	16.651,10	3.468,48	1.032,16	4.500,64	4.738,27	0,00	675,00	5.413,27	0,00	396,48	7.133,67
Comprens. cesenate	1.819	3.255.154,99	777.915,03	748.397,50	1.526.312,53	1.249.789,89	227.537,36	134.775,00	1.612.102,25	100.421,49	88.923,03	306.084,73
Bertinoro	86	174.387,65	37.286,16	45.744,26	83.030,42	68.717,93	0,00	6.600,00	75.317,93	0,00	4.262,16	20.301,46
Castrocaro	79	140.670,58	34.251,24	13.009,76	47.261,00	46.067,67	553,81	5.950,00	52.571,48	0,00	3.915,24	44.753,34
Civitella	81	144.545,39	35.118,36	18.099,70	53.218,06	55.942,84	160,00	5.750,00	61.852,84	0,00	4.014,36	33.488,85
Dovadola	52	75.642,45	22.545,12	14.836,55	37.381,67	29.014,35	83,34	3.100,00	32.197,69	0,00	2.577,12	8.640,21
Forlì	1.668	2.747.732,40	716.241,12	1.076.083,90	1.792.325,02	772.520,45	131.489,78	109.000,00	1.013.010,23	0,00	81.873,12	24.270,27
Forlimpopoli	99	189.108,50	42.922,44	17.009,60	59.932,04	-8.666,32	6,43	5.450,00	-3.209,89	0,00	5.482,44	137.868,79
Galeata	68	115.367,06	26.880,72	8.028,00	34.908,72	23.465,39	2.112,24	4.800,00	30.377,63	0,00	3.072,72	53.153,43
Meldola	119	140.874,94	51.593,64	13.178,77	64.772,41	59.297,39	1.770,15	6.150,00	67.217,54	0,00	5.897,64	14.782,63
Modigliana	21	28.929,16	9.104,76	7.694,71	16.799,47	12.208,79	0,00	1.300,00	13.508,79	0,00	1.040,76	-338,34
Portico e San Benedetto	17	22.354,48	7.370,52	17.237,75	24.608,27	4.909,03	14.691,61	1.450,00	21.050,64	10.438,21	842,52	-12.023,70
Predappio	241	419.746,90	104.487,96	46.126,94	150.614,90	151.800,07	19.585,99	16.750,00	188.136,06	0,00	11.943,96	92.939,90
Premilcuore	45	64.441,95	19.510,20	16.335,94	35.846,14	17.754,67	0,00	3.150,00	20.904,67	0,00	2.230,20	9.921,34
Rocca San Casciano	41	55.033,77	17.775,96	9.633,53	27.409,49	21.990,75	4.975,10	2.600,00	29.565,85	0,00	2.031,96	90,39
Santa Sofia	50	79.207,69	21.678,00	11.716,28	33.394,28	32.218,03	0,00	3.200,00	35.418,03	0,00	2.478,00	12.873,38
Tredozio	37	65.680,71	16.041,72	16.414,76	32.456,48	20.262,96	0,00	3.450,00	23.712,96	0,00	1.833,72	11.344,99
Comprens. forlivese	2.704	4.463.723,63	1.162.807,92	1.331.150,45	2.493.958,37	1.307.504,00	175.428,45	178.700,00	1.661.632,45	10.438,21	133.495,92	452.066,94
Totali generali	4.523	7.718.878,62	1.940.722,95	2.079.547,95	4.020.270,90	2.557.293,89	402.965,81	313.475,00	3.273.734,70	110.859,70	222.418,95	758.151,67

Situazione risorse comprensoriali di solidarietà manutentiva al 31/12/2019: Risorse comprensorio cesenate maturate fino al 2016 € 21.445,10 (di cui € 0,00 riferibili al contributo del Comune di Cesena)
Risorse Unione Valle Savio maturate dal 2017 € 177.582,50 (di cui € 129.750,00 riferibili al contributo del Comune di Cesena)
Risorse Unione Rubicone e Mare maturate dal 2017 € 147.040,00
Risorse comprensorio forlivese € 360.533,79 (di cui € 55.476,77 riferibili al contributo del Comune di Forlì)

Allegato f) alla Relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2019	Mensilità di gestione 2019	% di ripartizione degli oneri	COSTI PER IL PERSONALE	SPESE DI AMMINISTRAZIONE STABILI	SPESE GENERALI ED ALTRE SPESE DI FUNZIONAMENTO	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	70	840	1,55%	23.298,01	2.115,04	7.004,10	623,70	2.695,65	30.345,20
C	Borghi	39	468	0,86%	12.980,32	1.178,38	3.902,29	347,49	1.501,86	16.906,61
C	Cesena	897	10.623	19,55%	294.636,60	26.747,69	88.576,89	7.887,59	34.090,33	383.758,45
C	Cesenatico	204	2.448	4,51%	67.897,05	6.163,83	20.411,96	1.817,64	7.855,89	88.434,59
C	Gambettola	71	852	1,57%	23.630,84	2.145,25	7.104,16	632,61	2.734,16	30.778,71
C	Gatteo	32	228	0,42%	6.323,75	574,08	1.901,11	169,29	731,68	8.236,56
C	Longiano	80	960	1,77%	26.626,30	2.417,19	8.004,69	712,80	3.080,74	34.680,23
C	Mercato Saraceno	68	816	1,50%	22.632,35	2.054,61	6.803,99	605,88	2.618,63	29.478,20
C	Montiano	45	540	0,99%	14.977,29	1.359,67	4.502,64	400,95	1.732,92	19.507,63
C	Roncofreddo	34	408	0,75%	11.316,18	1.027,30	3.401,99	302,94	1.309,32	14.739,10
C	San Mauro Pascoli	65	780	1,44%	21.633,87	1.963,97	6.503,81	579,15	2.503,10	28.177,69
C	Sarsina	55	660	1,21%	18.305,58	1.661,82	5.503,22	490,05	2.118,01	23.842,66
C	Savignano	115	1.380	2,54%	38.275,30	3.474,71	11.506,74	1.024,65	4.428,57	49.852,83
C	Sogliano	36	432	0,80%	11.981,83	1.087,73	3.602,11	320,76	1.386,33	15.606,10
C	Verghereto	8	96	0,18%	2.662,63	241,72	800,47	71,28	308,07	3.468,02
	Comprensorio cesenate	1.819	21.531	39,62%	597.177,88	54.212,99	179.530,18	15.986,80	69.095,26	777.812,60
F	Bertinoro	86	1.032	1,90%	28.623,27	2.598,48	8.605,04	766,26	3.311,80	37.281,25
F	Castrocaro	79	948	1,74%	26.293,47	2.386,97	7.904,63	703,89	3.042,23	34.246,73
F	Civitella	81	972	1,79%	26.959,12	2.447,40	8.104,75	721,71	3.119,25	35.113,74
F	Dovadola	52	624	1,15%	17.307,09	1.571,17	5.203,05	463,32	2.002,48	22.542,15
F	Forlì	1.720	20.448	37,63%	567.140,10	51.486,10	170.499,89	15.182,67	65.619,80	738.688,96
F	Forlimpopoli	99	1.188	2,19%	32.950,04	2.991,27	9.905,80	882,09	3.812,42	42.916,79
F	Galeata	68	744	1,37%	20.635,38	1.873,32	6.203,63	552,42	2.387,57	26.877,18
F	Meldola	119	1.428	2,63%	39.606,61	3.595,57	11.906,98	1.060,29	4.582,60	51.586,85
F	Modigliana	21	252	0,46%	6.989,40	634,51	2.101,23	187,11	808,69	9.103,56
F	Portico e San Benedetto	17	204	0,38%	5.658,09	513,65	1.701,00	151,47	654,66	7.369,55
F	Predappio	241	2.892	5,32%	80.211,72	7.281,78	24.114,13	2.147,31	9.280,73	104.474,20
F	Premilcuore	45	540	0,99%	14.977,29	1.359,67	4.502,64	400,95	1.732,92	19.507,63
F	Rocca San Casciano	41	492	0,91%	13.645,98	1.238,81	4.102,40	365,31	1.578,88	17.773,62
F	Santa Sofia	50	600	1,10%	16.641,43	1.510,74	5.002,93	445,50	1.925,46	21.675,15
F	Tredozio	37	444	0,82%	12.314,66	1.117,95	3.702,17	329,67	1.424,84	16.039,61
	Comprensorio forlivese	2.756	32.808	60,38%	909.953,65	82.607,39	273.560,27	24.359,99	105.284,35	1.185.196,96
	Totali generali	4.575	54.339	100,00%	1.507.131,53	136.820,38	453.090,44	40.346,80	174.379,61	1.963.009,55

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2019: 36,13

BILANCIO D'ESERCIZIO 2019
STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare		
B) Immobilizzazioni:		
I) Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	15.887	4.011
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
Totale B.I	15.887	4.011
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	131.407	131.407
2) fabbricati	1.397.510	1.313.909
3) impianti e macchinari	200.262	111.637
4) attrezzature industriali e commerciali	234	435
5) mobili e arredi	606	1.563
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	57.771	12.451
7) mezzi di locomozione	40	119
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	22.524	69.707
Totale B.II	1.810.354	1.641.228
III) Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:	1.069	2.253
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	1.069	2.253
2) crediti:	6.467	6.872
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	6.467	6.872
3) altri titoli	6.589.803	7.111.193

4) <i>strumenti finanziari derivati attivi</i>		
Totale B.III	6.597.339	7.120.318
Totale immobilizzazioni (B)	8.423.580	8.765.557
C) Attivo circolante:		
I) <i>Rimanenze:</i>		
1) <i>materie prime, sussidiarie e di consumo</i>		
2) <i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>		
3) <i>lavori in corso su ordinazione</i>		
4) <i>prodotti finiti destinati alla vendita</i>		
5) <i>acconti</i>		
Totale C.I	0	0
II) <i>Crediti:</i>		
1) <i>verso utenti e clienti</i>	6.175.291	5.839.047
2) <i>verso imprese controllate</i>		
3) <i>verso imprese collegate</i>		
4) <i>verso imprese controllanti</i>		
5) <i>verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>		
5-bis) <i>crediti tributari</i>	28.754	56.879
5-ter) <i>imposte anticipate</i>		
6) <i>per Gestione Speciale</i>	34.501	34.501
7) <i>verso altri</i>	8.302.363	7.669.942
8) <i>immobilizzazioni destinate alla vendita</i>		
Totale C.II	14.540.909	13.600.369
III) <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</i>		
1) <i>partecipazioni in imprese controllate</i>		
2) <i>partecipazioni in imprese collegate</i>		
3) <i>partecipazioni in imprese controllanti</i>		
3-bis) <i>partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>		
4) <i>altre partecipazioni</i>		
5) <i>strumenti finanziari derivati attivi</i>		
6) <i>altri titoli</i>		
Totale C.III	0	0
IV) <i>Disponibilità liquide:</i>		
1-a) <i>depositi bancari e postali</i>	2.302.677	3.973.370
1-b) <i>fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia</i>	5.063.175	5.512.273
2) <i>assegni</i>		
3) <i>denaro e valori in cassa</i>	3.000	3.000
Totale C.IV	7.368.852	9.488.643
Totale attivo circolante (C)	21.909.761	23.089.012
D) Ratei e risconti attivi	185.424	60.185
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	30.518.765	31.914.754

PASSIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) Patrimonio netto:		
I) Capitale di dotazione	4.412.295	4.412.295
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III) Riserve di rivalutazione	2.127.215	2.127.215
IV) Fondo di riserva	125.535	124.357
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Altre riserve	722.257	699.888
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	942.067
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	17.351	23.548
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto (A)	8.705.843	8.688.493
B) Fondi per rischi ed oneri:		
1) fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	12.525	12.525
2) fondi per imposte, anche differite		
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri fondi	426.107	406.868
Totale fondi per rischi ed oneri (B)	438.632	419.393
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.398.377	1.398.736
D) Debiti:		
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		
6) acconti	25.720	25.875
7) debiti verso fornitori	2.768.274	3.520.073
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso imprese controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
12) debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici	6.634.734	7.512.201
13) debiti tributari	114.902	209.704
14) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	135.604	137.280
15) altri debiti	10.203.571	9.964.067
Totale debiti (D)	19.882.805	21.369.200
E) Ratei e risconti passivi	93.108	38.932
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	30.518.765	31.914.754

BILANCIO D'ESERCIZIO 2019
CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.
(importi in Euro)

	2019	2018
	Euro	Euro
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	8.184.985	8.037.518
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:	1.279.620	581.283
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>1.257.540</i>	<i>576.061</i>
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	<i>22.080</i>	<i>5.222</i>
Totale valore della produzione.	9.464.605	8.618.801
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	5.469.175	4.798.935
8) per godimento di beni di terzi;	13.168	1.110
9) per il personale:	2.053.195	2.014.446
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.522.724</i>	<i>1.487.458</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>401.600</i>	<i>396.626</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>121.680</i>	<i>125.482</i>
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>e) altri costi;</i>	<i>7.191</i>	<i>4.880</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	359.804	335.229
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>11.951</i>	<i>5.535</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>127.853</i>	<i>109.694</i>
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	<i>220.000</i>	<i>220.000</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	32.434	38.377
14) oneri diversi di gestione.	1.621.095	1.534.862
Totale costi della produzione.	9.548.871	8.722.959
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(84.266)	(104.158)
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni:	178	0
<i>a) in imprese controllate</i>	<i>178</i>	<i>0</i>

<i>b) in imprese collegate</i>	0	0
<i>c) in altre partecipazioni</i>	0	0
16) altri proventi finanziari:	293.742	279.328
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	161	176
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	141.118	134.800
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	152.463	144.352
17) interessi e altri oneri finanziari:	56.914	62.538
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	56.914	62.538
<i>d) interessi su mutui</i>	0	0
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	237.006	216.790
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie:		
18) rivalutazioni:	0	380
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	380
<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
<i>d) di strumenti finanziari derivati;</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
<i>d) di strumenti finanziari derivati;</i>	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).	0	380
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D);	152.740	113.012
20) imposte sul reddito dell'esercizio;	135.389	89.464
<i>a) imposte correnti</i>	135.389	89.464
<i>b) imposte differite</i>	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	17.351	23.548

RENDICONTO FINANZIARIO

Flusso dell'attività operativa determinato con il metodo indiretto

(valori in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	17.351	23.548
Imposte sul reddito	135.389	89.464
Interessi passivi/(interessi attivi)	(236.828)	(216.790)
(Dividendi)	(178)	0
Minusvalenze/(Plusvalenze) derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima di imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(84.266)	(103.778)
<i>Rettifiche per elementi non monetari senza contropartita nel C.C.N.</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	139.804	115.229
Accantonamenti ai fondi	32.434	38.377
Accantonamento al TFR	121.680	125.482
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	0	0
Altre rettifiche in aumento/(diminuzione) per elementi non monetari	0	26.419
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>293.918</i>	<i>305.507</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del C.C.N.	209.652	201.729
<i>Variazioni del Capitale Circolante Netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(336.244)	(211.553)
Decremento/(incremento) dei crediti per GS	0	0
Decremento/(incremento) degli altri crediti	(604.296)	108.045
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(125.239)	73.605
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(751.799)	2.033.487
Decremento/(incremento) dei debiti per GS	(877.467)	456.705
Incremento/(decremento) degli altri debiti	142.871	(272.300)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	54.176	(33.590)
Altre variazioni del capitale circolante netto	0	0
<i>Totale variazioni Capitale Circolante Netto</i>	<i>(2.497.998)</i>	<i>2.154.399</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del C.C.N.	(2.288.346)	2.356.128
<i>Altre rettifiche</i>		
(Imposte sul reddito pagate)	(135.389)	(89.464)
Interessi incassati/(pagati)	236.828	216.790
Dividendi incassati	178	0

(Utilizzo dei fondi)	(13.195)	(1.895)
(Utilizzo TFR)	(122.039)	(209.827)
Altri incassi/(pagamenti)	404	146
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(33.212)</i>	<i>(84.250)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.321.558)	2.271.878
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(296.979)	(118.299)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(23.827)	(1.525)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	(79.592)	(2.082.526)
Disinvestimenti	602.167	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	201.769	(2.202.350)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	0	0
Accensione/(rimborso) mutui e finanziamenti	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento/(rimborso) di patrimonio di dotazione	0	0
Incremento (decremento) di riserve in c/capitale	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	0	0
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.119.790)	69.528
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2019	9.488.643	9.419.115
di cui: Depositi bancari e postali	9.485.643	9.416.115
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2019	7.368.852	9.488.643
di cui: Depositi bancari e postali	7.365.852	9.485.643
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000

NOTA INTEGRATIVA **al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019**

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato redatto in conformità alla disciplina dettata dalla Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24 e successive modifiche, nonché alle relative disposizioni e atti applicativi e dal vigente Regolamento di amministrazione e contabilità; inoltre, in quanto compatibili con la suddetta disciplina collegata alla natura giuridica dell'Ente, alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, 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 edilizia residenziale pubblica, mediante l'utilizzo dei fondi derivanti dalle vendite di alloggi effettuate secondo le leggi n.513/77, n.560/93, la L.R. 24/2001 ed altre normative regionali e statali che disciplinano la materia.
- 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.

Il contenuto delle attività e la loro modalità di attuazione sono in gran parte definite dall'art.41 della citata 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 2019 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 OIC in vigore, nella versione da applicarsi ai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2018; eventuali emendamenti dei principi contabili OIC vigenti al momento della redazione del bilancio dell'esercizio precedente e le eventuali conseguenti riclassificazioni vengono illustrate adeguatamente in sede di analisi delle singole voci.

Nel corso del 2019, come del resto anche nel 2019, la gestione degli alloggi è avvenuta in regime concessorio per conto di tutti i 30 Comuni della Provincia di Forlì-Cesena, a seguito dell'abbandono del

regime convenzionale con decorrenza 1° gennaio 2017 da parte del Comune di Cesena.

Criteria di formazione del bilancio

Il presente bilancio è conforme al vigente dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, nel testo modificato dal D. Lgs. 139/2015 che recepisce la direttiva UE 34/2013, nonché ai principi contabili OIC conseguentemente modificati in data 22/12/2016 e poi periodicamente emendati.

Esso è costituito, a norma dell'art. 2423 c.c., dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione; in merito specificamente al rendiconto finanziario, si precisa che è esposto nello schema a "flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto", di cui ai documenti del principio contabile OIC 10, adattato alle peculiarità di ACER.

La presente nota integrativa, che ha la funzione di fornire tutte le informazioni integrative, esplicative e complementari sui dati presentati nel bilancio richiesti dall'art. 2427 c.c., è integrata come consueto da un prospetto dei movimenti relativi a finanziamenti pubblici (c.d. "gestione speciale", allegato 1).

Il prospetto 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 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, mentre 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, e 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.

Gli importi indicati relativamente all'esercizio precedente sono di regola coincidenti con quelli esposti nel bilancio d'esercizio 2018; alcune differenze nell'esposizione di alcune voci dello stato patrimoniale - precisamente nelle voci C.II.7), B.4), D.12) e D.15) - sono dovute esclusivamente ad esigenze di riclassificazione ai soli fini espositivi per garantire una migliore comparazione con i dati del presente bilancio, e sono state commentate caso per caso trattando le singole voci.

In attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 47 del 25 giugno 2019, il presente bilancio d'esercizio viene assoggettato per il secondo anno consecutivo a revisione contabile, finalizzata all'emissione della relazione di certificazione del bilancio di cui all'art. 41, comma 5, L.R. 24/2001, dalla società ACG Consulting Group S.r.l. di Terni per l'importo di Euro 4.960. L'incarico, conferito a seguito di indagine di mercato, era annuale ma con possibilità di proroga di anno in anno per ulteriori tre anni.

Criteria di valutazione e principi di redazione del bilancio

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2019 sono conformi a quelli stabiliti dal testo

vigente dell'art. 2426 c.c. e in linea generale omogenei con quelli applicati nel precedente esercizio, ad eccezione di eventuali circostanze particolari, esaminate caso per caso in sede di commento.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2019, 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. 139/2015 di recepimento della direttiva UE 34/2013 e delle conseguenti revisioni dei principi contabili da parte dell'OIC intervenute dal 2016.

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 proprietà ACER, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato ad una maggiore redditività, vengono capitalizzati.

Le immobilizzazioni in proprietà 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.

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

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.

Non si è dato luogo a nessuna rilevazione né di crediti né di debiti con il metodo del costo ammortizzato, di cui ai vigenti OIC 15 e 19, in quanto si tratta di crediti e debiti che, oltre a essere in parte sorti prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina, hanno scadenza inferiore ai 12 mesi.

Eventuali crediti o debiti con scadenza superiore ai 12 mesi non vengono valutati con il metodo del costo ammortizzato in quanto non hanno flussi determinabili a priori con ragionevole certezza, oppure gli effetti della valutazione al costo ammortizzato sarebbero irrilevanti.

Inoltre la natura di tali debiti e crediti, in ragione del tipo di attività svolta da ACER, fa sì che non vi siano differenze fra valore iniziale e valore a scadenza degli stessi e rende pertanto non applicabile il criterio del costo ammortizzato.

Immobilizzazioni finanziarie

I titoli immobilizzati sono iscritti al costo di acquisizione. Non si è effettuata alcuna valutazione di titoli con il metodo del costo ammortizzato, sia per le ragioni illustrate nel paragrafo precedente relativo a crediti e debiti, sia perché i titoli posseduti per loro natura non hanno flussi futuri determinabili a priori con ragionevole certezza.

Si è proceduto a svalutare il valore dei titoli immobilizzati solo qualora, alla data di chiusura del periodo, il valore degli stessi fosse risultato durevolmente inferiore rispetto a quello di iscrizione.

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

A norma del nuovo testo dell'art. 2424, dal bilancio 2016 non sono più iscritti in bilancio, in calce allo stato patrimoniale, i conti d'ordine, nei quali venivano riportati, contabilizzati al valore nominale, gli impegni assunti, le garanzie ricevute e prestate e i beni ricevuti e dati in deposito a vario titolo.

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

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, per cui sussista un'adeguata certezza contrattuale e amministrativa del diritto alla percezione degli stessi, sono contabilizzati tenendo conto del momento in cui è avvenuta l'erogazione del servizio stesso.

Proventi e oneri straordinari

Coerentemente con la nuova previsione dell'art. 2425 c.c., lo schema di conto economico dal 2016 non presenta più la voce E), relativa a proventi e oneri straordinari. Pertanto, le eventuali grandezze contabili che fino al 2015 sarebbero state classificate nell'area straordinaria, sono collocate nelle voci di conto economico ritenute appropriate in base alla tipologia della transazione, secondo le indicazioni dell'OIC n. 12.

Come previsto dai principi contabili, relativamente alle sole imposte dirette relative ad esercizi precedenti, e relativi oneri accessori quali sanzioni e interessi, si è proceduto all'iscrizione nella voce 20) Imposte sul

reddito, mentre le imposte indirette relative ad esercizi precedenti sono stati classificati alla voce B14) Oneri diversi di gestione.

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.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

L'articolo 2427, punto 22-quater del Codice civile e il principio contabile OIC 29 prevedono, nella nota integrativa, informazioni su natura ed effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Da questo punto di vista corre l'obbligo di illustrare, a specifica di alcune considerazioni generali contenute anche nella relazione sulla gestione, gli effetti sul 2020 delle misure nazionali e regionali per la prevenzione della diffusione dell'epidemia da COVID-19 assunte dal 23 febbraio 2020 in poi, per quanto valutabili alla data di redazione del presente bilancio.

Seguendo le casistiche di cui al punto 59 dell'OIC 29, si rileva quanto segue:

- a) relativamente alla casistica di cui alla lettera (a), si può affermare senz'altro che i risvolti dello stato di emergenza sanitaria non costituiscono in nessun modo fatti che evidenziano condizioni già esistenti alla data del 31 dicembre 2019, e pertanto non comportano modifiche ai valori delle attività e passività iscritti nel presente bilancio, né l'esistenza di grandezze che debbano essere recepite nel bilancio in chiusura;
- b) relativamente alla casistica di cui alla lettera (b), l'emergenza sanitaria sta sicuramente comportando alcuni effetti di competenza dell'esercizio 2020 per la gestione, di cui è opportuno fornire informativa già in questa sede. In particolare si rileva:
 - la richiesta da parte di diversi conduttori di locali di proprietà ACER per una riduzione permanente del canone di locazione con decorrenza marzo 2020, alla luce sia dell'attuale stato di chiusura obbligatorio di molte attività, sia del calo di fatturato per le imprese che comunque seguirà alla riapertura delle stesse.

Il fatturato mensile per la locazione di negozi e uffici a imprenditori o associazioni è pari a circa Euro 8.900 oltre IVA (dato relativo al mese di marzo 2020, in buona parte tuttora insoluto), per cui la questione è suscettibile di portare una diminuzione nei ricavi aziendali, classificati nel valore della produzione e commentati ordinariamente alla voce A1 come canoni da locali ad uso diverso.

Preso atto che lo stato di emergenza di per sé non può far venire meno giuridicamente l'obbligazione di pagamento del canone, ACER sta valutando come procedere.

L'orientamento è assumere le decisioni più opportune una volta terminate le misure di più stretta emergenza e definito meglio il quadro normativo per le attività economiche (sia in termini di periodi di chiusura obbligatoria che di sostegno economico alle imprese), tenendo conto non solo delle difficoltà economiche oggettive degli operatori, ma anche dell'interesse a non far venire meno la locazione di immobili commerciali, che a quel punto resterebbero molto probabilmente sfitti a tempo

indeterminato.

Nel frattempo, è stata data indicazione per le vie brevi agli interessati che l'eventuale ritardo nel pagamento delle mensilità di marzo e aprile non comporterà l'attivazione di nessuna procedura di sollecito o di recupero dell'immobile;

- le attuali misure per il contenimento del contagio, che permettono lo spostamento delle persone fisiche solo per ragioni di assoluta urgenza, stanno rendendo problematico provvedere puntualmente al pagamento del canone di locazione dei mesi di marzo e aprile per gli inquilini degli alloggi gestiti da ACER (costituiti prevalentemente da anziani e soggetti svantaggiati).

Infatti non tutti dispongono di strumenti di pagamento virtuali o digitali, e diverse banche hanno vietato l'accesso del pubblico agli sportelli, limitandolo ad appuntamenti per pratiche non differibili, mentre gli uffici postali, sebbene aperti, sono difficilmente accessibili a causa delle lunghe file dettate dalle normative sul distanziamento; ovviamente anche gli incassi presso la sede ACER non possono avere luogo, a causa della modalità di ricevimento del pubblico molto prudente decisa in questa fase dall'Azienda.

Questo ritardo nei pagamenti si sta già ripercuotendo a livello finanziario sugli incassi dei mesi correnti (il solo mese di marzo 2020 presenta già un incremento del livello di insoluto aggiornato con gli incassi al 10 aprile, da ritenersi attribuibile alle circostanze indicate, nell'ordine di 54 mila Euro).

Nel contesto attuale di emergenza COVID sono sospese le procedure di sollecito o di recupero dell'immobile per ritardi nel pagamento delle mensilità di marzo e aprile, in attesa di decidere, in stretto rapporto con ciascun Comune e Regione, come portare avanti le azioni di recupero crediti nelle fasi successive dell'emergenza sanitaria.

Anche una volta recuperata la possibilità di recarsi liberamente presso i luoghi di pagamento, infatti, c'è da ritenere che gli effetti sui redditi della crisi economica avranno un forte influsso sulle possibilità di pagamento e renderanno difficile mantenere le percentuali di insoluto ai livelli molto soddisfacenti raggiunti negli ultimi due anni.

La situazione di emergenza attuale è quindi suscettibile di avere anche risvolti di tipo finanziario sul recupero dei crediti, a fronte dei quali peraltro l'Azienda Casa dispone di un consistente fondo svalutazione, regolarmente alimentato di anno in anno.

Anche la situazione di liquidità andrà monitorata con la consueta costanza, per procedere tempestivamente a eventuali disinvestimenti di immobilizzazioni finanziarie che si dovessero rendere necessarie.

Altre considerazioni su possibili risvolti indiretti connessi alla crisi in corso (quali ad esempio interventi della Regione sulla disciplina dei canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. o una modifica nei tempi di aggiornamento degli stessi, alla luce dell'attuale impossibilità di svolgere la campagna di elaborazione dei redditi ISEE da parte dei CAAF) sarebbero attualmente del tutto ipotetiche e non direttamente valutabili nei loro contenuti ed effetti, ma non sembrerebbero comunque suscettibili di incidere in modo particolarmente significativo sull'andamento economico-patrimoniale del bilancio ACER.

- c) le variabili sopra esposte, per quanto non trascurabili, non risultano comunque tali da poter comportare, nella loro prevedibile evoluzione, una grave compromissione dell'attività operativa dell'Azienda Casa, e pertanto non si può in alcun modo ritenere che tali circostanze possano far venire meno il presupposto della continuità aziendale.

La stessa grave crisi economica che si sta avviando non pare destinata ad influire direttamente sul volume di attività ACER, stante la sua natura di ente pubblico economico e il servizio pubblico prestato a favore delle Amministrazioni Comunali, in un ambito come l'edilizia popolare di cui permane

comunque intatta l'esigenza da parte della collettività.

Esame delle voci dello stato patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2019 sono iscritte per un valore netto pari a Euro 15.887, e hanno registrato un aumento rispetto al saldo al 31 dicembre 2018 di circa 12 mila Euro.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquota
Software di proprietà	33,33%

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2019 (in migliaia di Euro).

Non si sono mai 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, per cui non vi sono difficoltà nell'applicazione dell'attuale versione dell'OIC 24, che limita significativamente la possibilità di capitalizzare le spese per ricerca sviluppo e pubblicità.

VOCE	Valore al 31/12/2018			Variazioni 2019			Valore al 31/12/2019		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2019	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)	624	620	4	24	0	12	648	632	16
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti									
Altre immobilizzazioni immateriali									
Totale	624	620	4	24	0	12	648	632	16

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 2019 (l'eventuale differenza rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio è causata dagli arrotondamenti).

VOCE	Valore al 31/12/2018			Variazioni 2019				Valore al 31/12/2019		
	Valore lordo	F.do ammtto	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Ammtto 2019	Altre variaz. f.do ammtto	Valore lordo	F.do ammtto	Valore netto
Terreni	131	0	131	0	0	0	0	131	0	131
Fabbricati	3.854	2.540	1.314	167	0	83	0	4.021	2.623	1.398
Impianti e macchinari	347	236	111	123	4	34	-4	466	266	200
Attrezzature industr.e commerciali	111	110	1	0	3	0	-3	108	107	1
Mobili e arredi	310	308	2	0	1	1	-1	309	308	1
Attrezzat.elettroniche d'ufficio	288	276	12	54	89	9	-89	253	196	57
Automezzi e altri mezzi di trasporto	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0
Altri beni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	5.042	3.471	1.571	344	97	127	-97	5.289	3.501	1.788

L'incremento di circa 167 mila Euro della voce "Fabbricati" deriva dall'iscrizione fra le immobilizzazioni durante il 2019 del valore dei lavori di manutenzione straordinaria nel centro sociale sito in Via Sillaro a Forlì, in precedenza classificato fra le immobilizzazioni in corso.

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.

Inoltre, si ricorda che dal bilancio 2015 si è data attuazione al nuovo obbligo, sancito dall'aggiornamento dei Principi Contabili Nazionali da parte dell'OIC, di scorporare il valore di bilancio del terreno da quello dei fabbricati in proprietà.

Erano stati pertanto analizzati approfonditamente caso per caso rispetto al nuovo OIC tutti gli immobili iscritti nell'attivo patrimoniale, l'assetto proprietario dei relativi edifici e la storia dell'acquisizione e della costruzione dei beni, e in esito a tale analisi si erano individuati i fabbricati effettivamente interessati all'operazione, operando quindi lo scorporo che aveva portato ad un parziale storno dei fondi ammortamento esistenti in contropartita di una sopravvenienza attiva.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono calcolati a quote costanti, ridotte al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio, nella convinzione che ciò rappresenti una distribuzione media degli acquisti nel corso dell'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 e siano riferiti a beni in proprietà di ACER.

Le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti ed ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

Un approfondimento particolare meritano le immobilizzazioni in corso e acconti: esposte in bilancio al 31/12/2019 per un importo di Euro 22.524, ammonterebbero complessivamente ad Euro 21 milioni 257 mila, e risulterebbero diminuite per Euro 4 milioni 870 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, ai fini espositivi, nel bilancio il valore delle immobilizzazioni in corso su immobili comunali, e in quanto tali destinate a non essere mai capitalizzati come cespiti ACER, è stato come consueto 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.

In sede di chiusura del bilancio d'esercizio al 31/12/2019, pertanto, è stata svolta un'analisi specifica, a un livello di approfondimento superiore a quello dei precedenti bilanci, volta a identificare, per ogni intervento per conto terzi iscritto nelle immobilizzazioni in corso (e quindi per il quale erano state già sostenute spese a quella data), la fonte di finanziamento secondo le normative e/o i contratti che disciplinano l'intervento stesso.

Raggruppando le possibili fonti di finanziamento secondo le logiche espositive del bilancio civilistico, si è ottenuto il risultato rappresentato nella seguente tabella.

VOCE	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019
Importo lordo immobilizzazioni in corso e acconti	26.126.946	21.256.594
- <i>Finanziamenti da coprire utilizzando fondi per rischi ed oneri</i> (<i>esposti in diminuzione della voce B.4) Fondi per rischi ed oneri - Altri fondi</i>)	-87.930	-87.930
- <i>Finanziamenti pubblici da debiti per G.S.</i> (<i>esposti in diminuzione della voce D.12) Debiti per G.S. e finanziam.pubblici</i>)	-19.695.595	-13.754.498
- <i>Finanziamenti da debiti iscritti verso Comuni (avanzi comunali e simili)</i> (<i>esposti in diminuzione della voce D.15) Altri debiti</i>)	-2.798.309	-2.985.894
- <i>Risorse anticipate da ACER e da recuperare da Comune/Regione</i> (<i>esposte in aumento della voce C.II.7) Crediti verso altri</i>)	-3.475.405	-4.405.748
Totale esposto in bilancio - Voce B.II.9) Interventi in corso su immobili in proprietà ACER	69.707	22.524

Per questo motivo, a fini espositivi sono state effettuate le sopra indicate rettifiche ai fini espositivi non solo sulla presente voce, ma anche sulle voci D.12), D.15) e C.II.7) dello stato patrimoniale.

Questo tipo di esposizione rappresenta un'evoluzione di quella utilizzata nei precedenti esercizi, in cui l'intero importo delle immobilizzazioni in corso su beni di terzi veniva riferito alla sola voce D.12) - Debiti per Gestione Speciale e finanziamenti pubblici, e quindi detratto interamente dalla stessa.

Questa maggiore accuratezza dell'esposizione rispetto a quella utilizzata fino al precedente bilancio ha fatto sì che per le tre voci in questione i valori dello stato patrimoniale al 31/12/2018, riportati a fini comparativi nel presente bilancio, differiscano da quelli esposti in sede di approvazione del bilancio d'esercizio 2018 per gli importi sopra indicati, esclusivamente ai fini di una migliore comparazione con i dati del presente bilancio.

In definitiva, dunque, al 31 dicembre 2019 sono rilevate nel prospetto di bilancio due sole immobilizzazioni in corso effettive, in quanto relative a immobili di proprietà di ACER: un intervento di manutenzione straordinaria in corso presso l'edificio abitativo ACER in Via Biribanti a Gatteo (lavori svolti per circa 6 mila Euro) e lavori straordinari di sistemazione della sede aziendale di Forlì avviati nel 2019 e non ancora conclusi (circa 16 mila Euro).

Come già accennato, è stato invece portato a incremento dell'immobilizzazione il valore dei significativi lavori di adeguamento nel centro sociale sito in Via Sillaro a Forlì (concordato con il Comune, locatario dell'immobile), rilevato in questa voce al 31/12/2018, in quanto ultimato nel 2019.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte partecipazioni per un valore complessivo di Euro 1.069, contro un valore di Euro 2.253 al 31/12/2018: la diminuzione si è verificata per effetto delle dinamiche societarie descritte nell'apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:

- nella società ART-ER S.cons.p.a., derivata dalla fusione con decorrenza 1° maggio 2019 della partecipata Ervet S.p.A. con l'altra società regionale Aster S.cons.p.a.: per effetto dell'operazione

societaria, il valore della partecipazione di ACER è passato dai precedenti 753,36 Euro all'attuale valore di 69,00 Euro, corrispondente allo 0,004% delle quote sociali;

- nella società Lepida S.cons.p.a., derivata dalla fusione per incorporazione con decorrenza 1° gennaio 2019 della partecipata Lepida S.p.A. con l'altra società regionale Cup 2000 S.cons.p.a.: nonostante l'operazione societaria, il valore della partecipazione di ACER è tuttora pari a 1.000,00 Euro, corrispondenti però ora allo 0,0014% delle quote sociali.

Le suddette partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, rettificato nel tempo in caso di variazioni permanenti di valore dovute ad operazioni societarie e corrispondente al dato sul capitale sociale risultante alle società stesse.

Ulteriori considerazioni sugli aspetti gestionali e strategici del rapporto con queste società partecipate sono contenute nell'apposita sezione della relazione sulla gestione.

E' stata inoltre definitivamente dismessa la quota di partecipazione nella Società per l'affitto – S.Cons.a r.l., pari a 500,00 Euro, in adempimento di specifica delibera della Conferenza degli Enti in data 30/11/2018.

In data 6 giugno 2019, infatti, ACER ha ricevuto tramite bonifico la restituzione dell'importo corrispondente alla propria quota di capitale sociale.

A fine esercizio risultano altresì iscritti tutti i titoli diversi dalle partecipazioni posseduti dall'Azienda.

La presenza in portafoglio di questi strumenti del mercato finanziario è motivata dalla ricerca di forme di investimento più remunerative, associate ad un rischio finanziario presumibilmente modesto, su quella parte della liquidità aziendale che, sulla base degli attuali piani, non si prevede di utilizzare nel medio periodo.

Tali titoli, di seguito specificatamente indicati, sono iscritti al costo di acquisto, ma con le precisazioni di seguito riportate:

- n. 1 polizza assicurativa a gestione separata Fideuram Vita Garanzia e Valore Flex n. 70017802501, sottoscritta in data 01/08/2014, per l'importo di Euro 2.000.000, i cui interessi maturati con certezza, in base all'attuale disciplina del contratto di polizza, non vengono acquisiti a capitale ma liquidati: il valore complessivo al 31/12/2019 risulta quindi tuttora pari a Euro 2.000.000;
- n. 1 polizza assicurativa Base Sicura Trendifondo Intesa SanPaolo Vita n. 71001240137, sottoscritta in data 25/02/2016 per l'importo di Euro 350.000,00, meno lo 0,5% di oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono 18.428 Euro di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2019, in base all'ultima attestazione di rivalutazione pervenuta, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2019 risulta quindi pari a Euro 366.678;
- n. 1 certificato di capitalizzazione n. 123/32262 - Tariffa U50005, sottoscritta presso UnipolSai in data 18/03/2016, per l'importo di Euro 1.000.000,00 meno lo 0,5% di oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 99.680 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2019, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2019 risulta quindi pari a Euro 1.093.680;
- n. 1 certificato di capitalizzazione Generali Italia n. 92456, sottoscritto in data 29/03/2016 per l'importo pari a € 1.000.000,00 meno lo 0,45% di oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono 84.803 Euro di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2019, in base all'attestazione di rivalutazione a tale data pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale ogni 31 dicembre: il valore complessivo al 31/12/2019 risulta quindi pari a Euro 1.080.303;

- n. 1 polizza assicurativa a gestione separata Fideuram Vita Garanzia e Valore Flex3 n. 70031616511, emessa in data 28/12/2017, per l'importo di Euro 500.000, al quale si aggiungono Euro 18.722 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2019, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2019 risulta quindi pari a Euro 518.722;
- n. 1 polizza vita a gestione separata Conto Polizza Protetto sottoscritta con decorrenza 05/01/2018 presso Uniq, ora Italiana Assicurazioni, n. 611144, per un importo di Euro 1.000.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 16.754 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2019, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2019 risulta quindi pari a Euro 1.016.734;
- n. 1 polizza a gestione separata Investimento Capital sottoscritta presso UnipolSai con decorrenza 23/02/2018 n. 123/33028, per un importo di Euro 500.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 17.687 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2019, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, in base alla disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2019 risulta quindi pari a Euro 513.686.

La variazione nell'importo della voce "Altri titoli", è collegato a due operazioni di liquidazione svolte nel corso del 2019 e relative a strumenti finanziari presenti in bilancio al 31/12/2018:

- in attuazione di decisione del Consiglio di Amministrazione in data 24 gennaio 2019, sono state liquidate le quote del fondo comune Templeton Global Total Return A acquisite in data 23/10/2014 per Euro 100.000 tramite Fideuram/San Paolo Invest, facendo rilevare proventi finanziari per oltre 16 mila 800 Euro.
- è stata liquidata la polizza a gestione separata Beldomani Gestione Protetta, sottoscritta per un importo di Euro 500.000,00 (meno oneri iniziali di acquisizione) con decorrenza 02/02/2018 presso Popolare Vita, ora Vera Vita, n. 100610927; il disinvestimento ha portato un incasso netto nel mese di giugno 2019 di Euro 502.337, a fronte di un valore complessivo al 31/12/2018 pari, in base alle attestazioni di rivalutazione pervenute, a Euro 500.913.

Tali diminuzioni sono state solo parzialmente compensate dalla rilevazione di interessi di competenza 2019 per complessivi Euro 79.523, in base alle condizioni contrattuali sopra descritte per ogni polizza attiva.

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.

Si sono già illustrati nel paragrafo introduttivo della presente nota, relativo alle immobilizzazioni finanziarie, i motivi per cui non si è proceduto a valutazioni con il criterio del costo ammortizzato invece del costo di acquisto.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 6.467, sono invece interamente costituiti da depositi cauzionali presso fornitori, 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 31.12.2018	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2019
<i>Partecipazioni</i>	2.253	69	1.253	1.069
Imprese controllate	0	0		0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	2.253	69	1.253	1.069
<i>Crediti</i>	6.872	79	484	6.467
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	6.872	79	484	6.467
<i>Altri titoli</i>	7.111.193	79.523	600.913	6.589.803
Totale	7.120.318	79.671	602.650	6.597.339

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero, come nel bilancio al 31 dicembre 2018.

Gli importi classificati in questa voce, infatti, storicamente sono stati relativi esclusivamente 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 da diversi anni 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 7.805,930, hanno registrato un incremento complessivo di circa 106 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

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

Voce	Crediti al 31/12/2018	Crediti al 31/12/2019	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variaz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	5.839.047	6.175.291	6.175.291	0	336.244
per canoni e servizi	7.811.936	8.017.667	8.017.667	0	205.731
recuperi spese gestione stabili	383.725	372.827	372.827	0	-10.898
altri crediti	814.799	1.094.756	1.094.756	0	279.957
f.do svalutazione crediti	-3.130.357	-3.268.903	-3.268.903	0	-138.546
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>	7.726.821	8.331.118	5.864.968	2.466.150	604.297
verso Stato ed altri enti	3.764.350	3.530.978	1.064.828	2.466.150	-233.372
verso Comuni e Regione per rimborso anticipazioni ACER da richiedere su interventi in corso (<i>rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso</i>)	3.475.405	4.405.748	4.405.748	0	930.343
verso l'Erario (crediti tributari)	56.879	28.754	28.754	0	-28.125
verso condomini	230.917	240.226	240.226	0	9.309
verso condomini gestione ACER	184.796	115.303	115.303	0	-69.493
verso fornitori	14.474	9.263	9.263	0	-5.211
verso inquilini c/bollette emesse	0	846	846	0	846
verso imprese	0	0	0	0	0
<i>Immobilizz.destinate alla vendita</i>	0	0	0	0	0
Totale	13.600.369	14.540.910	12.074.760	2.466.150	940.541

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

Si verifica frequentemente che ACER, nell'ambito della gestione finanziaria di interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione per conto dei Comuni, si trovi nelle condizioni di anticipare con risorse proprie il pagamento di fatture per lavori; la rilevanza che avevano assunto tali anticipazioni negli anni 2011 e 2012, sia in termini di importo che di ritardo nel rimborso da parte dei Comuni, fece 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 da allora si è mantenuta anche nei successivi bilanci: gli importi connessi a queste operazioni di anticipazioni non ancora rimborsate, alla voce "crediti verso Stato ed altri enti", presentano un importo tuttora non trascurabile.

Dal presente bilancio, poi, si è aggiunta la rettifica ai fini espositivi della voce C.II.7) - Altri crediti, già illustrata trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dello stato patrimoniale e che è rappresentata nel prospetto con la riga aggiuntiva per crediti verso Comuni e Regione per il rimborso di

anticipazioni ACER da richiedere.

Essendo questa rettifica operata per la prima volta in questa sede, si determina anche una differenza fra l'importo al 31/12/2018 esposto nel presente bilancio e quello esposto in sede di approvazione del bilancio d'esercizio 2018 per la voce C.II.7), esclusivamente per ragioni espositive dettate dall'esigenza di un miglior raffronto.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31/12/2019, come in chiusura del precedente esercizio, l'investimento in strumenti del mercato finanziario non qualificati come immobilizzazioni è pari a zero.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2019 di Euro 7.368.852, rilevando una diminuzione di circa 2 milioni 120 mila Euro rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

In sede di commento si può osservare che questa sensibile diminuzione del valore complessivo, è il risultato di due componenti:

- il decremento della disponibilità effettiva sui conti correnti bancari intestati all'Azienda presso Istituti di Credito, e in particolare presso l'Istituto Cassiere Intesa Sanpaolo S.p.A.;
- un fisiologico decremento nei due conti infruttiferi vincolati presso la Banca d'Italia per finanziamenti di interventi edilizi (uno in base alla legge 560/1993 e l'altro in base alle leggi di finanziamento antecedenti), per un importo di circa 449 mila Euro, dovuto ai prelievi dalla stessa nel corso dell'anno per utilizzare delle risorse stesse a copertura di interventi edilizi secondo la destinazione stabilita in sede di programmazione.

In merito a questa seconda tipologia di conti, si precisa che da diversi anni si è scelto di rilevare fra le disponibilità liquide tali somme, identificando per chiarezza la categoria con una sottovoce 1-b) ulteriore rispetto allo schema civilistico e distinta per chiarezza dai conti ordinari di cui l'Azienda ha la titolarità.

Si è ritenuto infatti coerente con il Principio Contabile OIC 14 che la rappresentazione di questi fondi (disponibili per l'ACER solo per specifici scopi, in quanto l'Azienda ne ha la traenza ma non la titolarità) avvenisse tra le disponibilità liquide, ma in una specifica voce denominata "fondi liquidi vincolati".

Il prospetto seguente riporta il confronto fra i dati contabili del 2018 e del 2019.

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Depositi bancari e postali	3.973.370	2.302.677	-1.670.693
Depositi c/o tesoriere	3.684.656	2.195.860	-1.488.796
Banche cc/cc	233.838	42.509	-191.329
Poste cc/cc	54.876	64.308	9.432
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	5.512.273	5.063.175	-449.098
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000	0
Totale	9.488.643	7.368.852	-2.119.791

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 185.424 e risultano aumentati di oltre 125 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2018.

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2019 sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Ratei attivi	-	-	0
Interessi attivi su titoli	-	-	0
Altri	-	-	0
Risconti attivi	60.185	185.424	125.239
Imposta di registro su contratto di locazione	48.003	173.937	125.934
Altri (abbonamenti, servizi, polizze, commissioni, ...)	12.182	11.487	-695
Totale	60.185	185.424	125.239

Rispetto al dato al 31 dicembre 2018 si nota principalmente il valore relativo all'imposta di registro, che deriva dal rilevante risconto pluriennale iscritto nel 2019, relativo ad un importo molto significativo per imposta di registrazione di contratti di locazione alloggi, pagata ad autunno 2019 ma di validità triennale; tale importo verrà pertanto anno per anno attribuito per competenza agli esercizi 2020, 2021 e 2022; essendo il 50% di tale importo a carico degli inquilino, l'operazione porta anche alla rilevazione di un significativo risconto passivo, su cui ci si soffermerà illustrando la relativa voce di bilancio.

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2019
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	483.481	1.177			484.658
Altre riserve	699.887	22.371			722.258
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	23.548		23.548	17.351	17.351
Totale	8.688.493	23.548	23.548	17.351	8.705.844

Come consueto, eventuali minime discrepanze rispetto al prospetto di bilancio sono dovute agli arrotondamenti o alla necessità in sede di 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 l'analogo prospetto relativo alle variazioni intervenute nell'esercizio.

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2018
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	481.468	2.013			483.481
Altre riserve	661.652	38.235			699.887
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	40.248		40.248	23.548	23.548
Totale	8.664.945	40.248	40.248	23.548	8.688.493

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 31/12/2019 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 31/12/2019 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 in base all'attuale destinazione stabilita dalla Conferenza degli Enti, 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 eventualmente anche alla distribuzione agli Enti titolari.

Voce	Importo al 31/12/2019	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzi nei tre precedenti esercizi		
				Copertura perdite	Correzione errori	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	125.535	P	125.535			
Riserve statutarie e regolamentari	359.123	P	359.123			
Riserva azioni proprie in portafoglio	0		0			
Riserva per copertura flussi attesi	0		0			
Altre riserve	722.258	U	722.258			
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	P/D/E	942.067			
<i>Totale</i>	8.688.493		4.276.198	0	0	0
Quota non distribuibile			3.334.131			
Quota distribuibile			942.067			

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

In relazione alla colonna "Riepilogo utilizzi", si specifica che l'importo indicato si riferisce agli esercizi 2017, 2018 e 2019.

Si presenta altresì di seguito, a norma dell'art. 2427, comma 1, punto 7 del codice civile, la composizione della voce "Altre riserve" al 31 dicembre 2019:

- Riserva per interventi edilizi in locazione permanente comprensorio forlivese Euro 27 mila
- Riserva per interventi edilizi in locazione permanente comprensorio cesenate Euro 70 mila
- Riserva per recupero alloggi da riassegnare nel territorio provinciale Euro 185 mila
- Riserva per interventi di adeguamento e manutenzione patrimonio ACER Euro 374 mila
- Riserva per interventi di risparmio energetico patrimonio ACER Euro 12 mila
- Riserva per interventi per realizzazione di servizi di prossimità Euro 40 mila

- Riserva per interventi rinnovamento/incremento patrimonio Comune Cesena Euro 15 mila

Si tratta in tutti i casi di riserve costituite o incrementate dalla Conferenza degli Enti in sede di destinazione dell'utile d'esercizio, a norma dell'art. 21, comma 1, lett. c) del vigente Statuto di ACER, destinate ad interventi di manutenzione, recupero o nuova costruzione sul patrimonio proprio o comunale; il loro utilizzo anno per anno avviene secondo le rispettivi destinazioni stabilite dalla Conferenza degli Enti ed è compiutamente commentato nei rispettivi bilanci.

Nel corso dell'esercizio 2019 non si sono rilevati utilizzi di tali riserve.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di circa 527 mila Euro, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2019
Fondo trattamento di quiescenza	12.525	0	0	12.525
Fondo imposte differite	0	0	0	0
Altri fondi	406.868	32.434	13.195	426.107
F.di manutenzione stabili	367.035	0	0	367.035
- Rettifica fondi manutenzione per interventi in corso ai fini espositivi	-87.930	0	0	-87.930
F.do progettaz.e innovaz. art. 113 D. Lgs. 50/2016	127.763	32.434	13.195	147.002
Totale	419.393	32.434	13.195	438.632

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2018, si possono formulare le seguenti osservazioni:

- il saldo del fondo trattamento fine mandato degli amministratori non ha subito variazioni; infatti, l'accantonamento annuale per i componenti del Consiglio di Amministrazione è stato sospeso con decorrenza 1° dicembre 2018, in quanto una delibera della Conferenza degli Enti in data 30/11/2018 ha modificato lo Statuto aziendale, abolendo il comma che prevedeva tale trattamento economico.

Si è mantenuta la classificazione del fondo residuo già maturato tra i fondi per trattamento di quiescenza, in quanto i principi Contabili prevedono che siano collocati in B.1) i fondi di indennità per cessazione di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa;

- il fondo imposte differite, costituito in passato alla luce della scelta di rateizzare l'IRES su significative plusvalenze da cessione di immobili, è pari a zero dal 2016;
- i fondi manutenzione non hanno rilevato movimenti contabili durante l'esercizio; 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 nel tempo lo sviluppo di alcuni interventi: nonostante questi sfasamenti temporali anche di diversi anni, si conferma la natura di fondo di queste risorse.

Si nota, rappresentata nel prospetto con la riga in diminuzione, la rettifica ai fini espositivi della voce B.4), già ampiamente illustrata trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dell'attivo;

- il fondo aggiornamento di cui al vigente Regolamento interno approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 86/2017, già fondo progettazione e innovazione di cui al D. Lgs. 50/2016, ha visto nel 2019 utilizzi per Euro 13.195, ma anche un ulteriore incremento per l'accantonamento di competenza

di Euro 32.434, relativo alle attività previste dall'apposito Regolamento e svolte nell'anno 2019.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2019 ad Euro 1.398.377, registrando una minima diminuzione rispetto al precedente esercizio.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati al TFR complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2019 ed a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 117.499 (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 108.355 a seguito di liquidazioni per cessazione dal servizio (non sono invece state erogate anticipazioni), e per i restanti Euro 9.503 per contributo a carico del TFR a fondi di previdenza integrativa.

Saldo al 31/12/2018	1.398.736
Accantonamento 2019 al netto imposta sostitutiva	117.499
Utilizzo 2019 per anticipi, liquidazioni e previdenza integrativa	-117.858
Saldo al 31/12/2019	1.398.377

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2019 ammontano complessivamente ad Euro 19.298.441.

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni	Variazione 2018-2019
Debiti verso tesoriere o cassiere	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0	0
Debiti verso posta	0	0	0	0	0
Mutui	0	0	0	0	0
Acconti	25.875	25.720	0	0	-155
Debiti verso fornitori	3.520.073	2.768.274	0	0	-751.799
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	27.207.796	20.389.232	0	0	-6.818.564
- Interventi in corso con finanziamento pubblico (rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso)	-19.695.595	-13.754.498	0	0	5.941.097
Debiti tributari	209.704	114.902	0	0	-94.802
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	137.280	135.604	0	0	-1.676
Altri debiti	12.762.376	13.189.465	0	0	427.089
- Interventi in corso finanziati con debiti verso Comuni (rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso)	-2.798.309	-2.985.894	0	0	-187.585
Totale	21.369.200	19.882.805	0	0	-1.486.395

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni.

I mutui espongono un saldo pari a zero, come nell'esercizio precedente; è infatti terminato già dal 2015 il pagamento delle rate di ammortamento dei mutui storicamente accessi presso la Cassa Depositi e Prestiti, mentre non sono state attivate nuove forme di finanziamento.

Gli acconti registrano l'importo di Euro 26 mila, pressoché analogo a quello indicato nel precedente esercizio; tale valore, infatti, è costituito da anticipi su predisposizione di pratiche di cessione di alloggi, che sono state effettuate nel corso dell'anno in misura molto limitata, e questo spiega la sostanziale invarianza del valore rispetto al 2018.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 2.768.274 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione, precisamente per Euro 751.799.

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 734.926;
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 7.034.905;
- rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 12.619.402.

Peraltro, come già rilevato in precedenza, nell'esposizione in bilancio la parte di finanziamenti collegata a interventi edilizi non ancora conclusi è stata ridotta per un importo pari al corrispondente 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; si richiama in merito quanto dettagliatamente esposto illustrata trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dello stato patrimoniale.

I debiti tributari sono iscritti per Euro 114.902

Essi sono così composti:

- Ritenute IRPEF dipendenti	Euro	40.381
- Ritenute d'acconto lavoratori autonomi	Euro	969
- Ritenute d'acconto collaboratori a progetto	Euro	2.284
- Altri debiti verso l'Erario	Euro	71.267

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2019 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- Inps	Euro	3.713
- Inpdap-Enpded-Cpdel	Euro	126.025
- Inail	Euro	0
- Enti previdenza integrativa	Euro	5.866
- Altri enti	Euro	0

Gli altri debiti sono pari ad Euro 13.189.465, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano un incremento di 427 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2018.

Peraltro, come già rilevato in precedenza, nell'esposizione in bilancio la parte di debiti verso Comuni che

risulta collegata a interventi edilizi non ancora conclusi è stata ridotta per un importo pari al corrispondente valore delle immobilizzazioni in corso; si richiama in merito quanto dettagliatamente esposto illustrata trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dello stato patrimoniale.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	11.948	12.023	75
Depositi cauzionali	1.363.541	1.395.367	31.826
Enti diversi	549.464	482.246	-67.218
Debiti v/ personale dipendente	286.148	265.413	-20.735
Debiti diversi	2.566.128	2.506.640	-59.488
Debiti per gestione alloggi conto terzi	7.985.013	8.527.641	542.628
- <i>rettifica espositiva per interventi in corso</i>	-2.798.309	-2.985.894	-187.585
Totale	9.964.067	10.203.570	239.503

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.

L'importo cospicuo della voce relativa ai debiti per gestione alloggi per conto terzi 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 verso i Comuni.

In particolare, nella voce D.15) - Altri debiti del presente bilancio sono rilevati complessivi Euro 5.586.818 di debiti verso i Comuni (di cui Euro 4.142.836 al momento non ancora oggetto di specifici provvedimenti di destinazione delle relative risorse) connessi alla rilevazione nei rispettivi bilanci dal 2006 in poi dell'onere di gestione per contributo manutentivo sugli alloggi di e.r.p. in concessione, sulla cui natura verranno forniti ulteriori approfondimenti in sede di commento alla voce B.14) del conto economico.

Tale importo complessivo è costituito sia da contributi manutentivi non ancora utilizzati sugli alloggi di e.r.p. in concessione basato sulla copertura dei costi effettivi sia, in parte minoritaria, da ulteriori contributi non ancora utilizzati per le finalità dell'e.r.p. stabiliti in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle concessioni.

Merita di essere brevemente ricordata, trattando la voce indicata in tabella come "Debiti diversi", anche la chiusura di due storiche e complesse posizioni contabili, ovvero i rapporti di credito/debito connessi alle vicende dell'Impresa individuale Giacchini Cesare di Forlì (oggetto di fallimento nel 1989 con connessa vertenza giudiziaria) e dell'impresa Buccinnà Costruzioni S.r.l. di Lamezia Terme (rescissione del contratto da parte dell'allora I.A.C.P. nel 1988, con conseguente citazione giudiziaria da parte dell'Impresa, complicata dal fallimento della ditta nel 1990).

La chiusura di tali posizioni, a seguito del parere del Tavolo di Concertazione delle Politiche abitative del 4 dicembre 2020, ha permesso di utilizzare gli importi incassati in sede di transazioni o piano di riparto e contabilizzati fra gli altri debiti per chiudere i piccoli crediti residui rimasti aperti nei confronti dei fornitori, per portare a ricavo circa 87 mila Euro collegati alle spese legali e per destinare l'importo residuo di circa 286 mila Euro a interventi edilizi su edifici di edilizia residenziale pubblica, in coerenza con le finalità

del finanziamento a suo tempo alla base dei contratti di appalto con le ditte in questione.

In merito alla differenza fra l'importo al 31/12/2018 esposto nel presente bilancio e quello esposto in sede di approvazione del bilancio d'esercizio 2018 per le voci D.12) e D.15), si rimanda agli appunti sulle rettifiche a fini comparativi già illustrati trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dello stato patrimoniale.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31 dicembre 2019 ammontano complessivamente ad Euro 93.108 e risultano aumentati di oltre 54 mila Euro rispetto al dato al 31 dicembre 2018.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Ratei passivi	4.092	4.498	406
Risconti passivi	34.840	88.610	53.770
Totale	38.932	93.108	54.176

I ratei passivi al 31/12/2019 sono costituiti quasi interamente da quote di polizze assicurative relative a contratti con validità non coincidente con l'anno solare e pagate posticipatamente, in quanto soggette per contratto ad una regolazione a consuntivo del premio versato.

I risconti passivi al 31/12/2019 sono principalmente costituiti:

- per circa 2 mila 800 Euro, dalla quota di canone di locazione relativo ad un'unità immobiliare ad uso non abitativo, fatturato in via anticipata con periodicità diversa dal semestre solare;
- per oltre 85 mila Euro, da un consistente risconto pluriennale necessario per attribuire anche agli esercizi 2020, 2021 e 2022 le quote parte di competenza del recupero operato dagli inquilini del 50% dell'imposta triennale di registrazione dei contratti di edilizia residenziale pubblica, pagata in autunno 2019; si rinvia in merito a quanto illustrato trattando del correlato risconto attivo per imposta di registro.

Esame delle voci del conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2019 ammonta ad Euro 9 milioni 465 mila e registra un aumento di 846 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	2018	2019	Variazione
<i>Ricavi delle vendite</i>	0	0	0
<i>Ricavi di prestaz.della gest.immobiliare</i>	7.658.364	7.646.388	-11.975
Canoni di locazione	7.121.895	7.036.104	-85.791
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	293.742	360.700	66.957
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	242.726	249.585	6.859
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0
<i>Ricavi delle prestazioni per c/terzi</i>	379.155	538.597	159.442
Attività costruttiva	379.155	538.597	159.442
Totale ricavi vendite e prestazioni	8.037.518	8.184.985	147.466

In merito alla ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica prevista dall'art. 2423 c.c., si precisa che tale informazione non viene riportata in quanto non significativa, essendo tutte le attività svolte da ACER relative o alla gestione di immobili situati nell'ambito della Provincia di Forlì-Cesena o alla prestazione di servizi tecnici ai Comuni della medesima Provincia.

I ricavi delle vendite sono a valore zero, essendo terminate già dal 2011 le ultime stipule degli atti per il programma di costruzioni per la vendita di immobili in località Sogliano e Gambettola e non essendo al momento operativi analoghi programmi.

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

Si possono in questa sede richiamare le caratteristiche essenziali della rilevazione contabile delle grandezze legate alla gestione degli alloggi comunali nell'ambito di un rapporto concessorio:

- rilevazione dei canoni di locazione fra i ricavi, pur senza iscrizione a stato patrimoniale di poste relative al valore degli immobili (non essendone ACER il proprietario) e ovviamente senza imposizione IMU/TASI sugli immobili gestiti per conto terzi;
- rilevazione fra i costi delle spese di gestione (spese di assicurazione, registrazione contratti, quote condominiali, e soprattutto spese vive di manutenzione, ecc.);
- rilevazione fra gli oneri diversi di gestione, in contropartita di un debito verso il Comune, del costo d'esercizio rappresentato dalle risorse nette di competenza dell'anno da investire in ciascun Comune, che in base agli atti di concessione ACER sostiene nell'ambito della produzione del servizio di gestione degli alloggi.

Si precisa altresì che gli importi dei canoni di locazione rilevati a conto economico (Euro 7.036.104) sono i seguenti:

- alloggi e.r.p. ACER, realizzati senza contributi pubblici Euro 65 mila
- alloggi edilizia agevolata ACER Euro 35 mila
- alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione Euro 6 milioni 752 mila

- locali ad uso diverso	Euro 167 mila
- alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì	Euro 16 mila
- alloggi di proprietà privata gestione Agenzia Affitto Forlì	Euro zero

Tecnicamente c'è da rilevare solamente la leggera diminuzione nell'importo dei canoni di locazione a conto economico; 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.

Risultano invece in aumento i proventi dell'attività tecnica su interventi edilizi seguiti dall'Azienda, a confermare la ripresa dell'attività tecnica per conto dei Comuni.

Per il 2019 si rileva un'incidenza molto alta (nell'ordine del 67% del totale), dei compensi tecnici legati ad attività di manutenzione straordinaria, anziché di ristrutturazione o nuova costruzione: questo volume così significativo è legato alla notevole mole di alloggi di risulta recuperati nel corso dell'anno con le risorse dei due programmi straordinari varati dalla Regione rispettivamente con le delibere di Giunta 1138 del 16 luglio 2018 (primo "Bando Ascensori") e 1626 dell'1 ottobre 2018 (integrazione "Bando Ascensori e per fruibilità e usabilità degli alloggi pubblici"), su cui sono state svolte specifiche considerazioni anche nel paragrafo della relazione sulla gestione dedicato all'attività manutentiva.

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 2018.

Come già illustrato trattando le rimanenze, l'utilizzo di questa voce in anni passati 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 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 1 milione 280 mila, registrando un aumento di 698 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

Tale variazione deriva principalmente dall'incremento dell'utilizzo delle risorse alternative ai canoni di locazione per la copertura di spese di manutenzione nei Comuni in concessione; in particolare nel 2019 una quota molto significativa, pari a circa 848 mila Euro, di interventi manutentivi addebitati alle gestioni comunali nei precedenti esercizi è stata posta a carico di altri tipi di finanziamento e tali rettifiche hanno portato all'iscrizione di un corrispondente importo per

altri ricavi nella presente voce.

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

Descrizione	2018	2019	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	576.061	1.245.179	669.118
Plusvalenze da immobili destinati alla vendita	0	0	0
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	9.239	11.144	1.905
Altri rimborsi e proventi diversi	278.875	385.948	107.073
Ricavi da rettifiche su manutenzioni comunali	287.947	848.087	560.140
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0	0
<i>Contributi in c/esercizio</i>	5.222	22.080	16.858
<i>Proventi da prescrizione debiti</i>	0	12.361	12.361
Totale altri ricavi e proventi	581.283	1.279.620	698.337

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2019 ammontano ad Euro 9.548.871 e registrano un aumento di circa 826 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 ACER nel 2019 non ha sostenuto costi di questo tipo in relazione alla produzione di beni per la vendita.

B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano complessivamente a 5 milioni 469 mila Euro, registrando un aumento di circa 670 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).

Come si può notare, la variazione dei costi per servizi nel 2019 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- una sostanziale stabilità delle spese generali e di funzionamento;
- un leggero incremento delle spese di amministrazione degli edifici, per maggiori oneri condominiali e maggiori spese a carico della proprietà su alloggi sfitti;
- un incremento delle spese di manutenzione imputate a conto economico, relative ad immobili di terzi gestiti in concessione, a conferma del mantenimento di un elevato livello di interventi per soddisfare le esigenze manutentive del patrimonio;
- una sostanziale stabilità delle spese per l'attività costruttiva, a fronte dell'andamento dell'attività tecnica per conto dei Comuni cui si accennava in sede di commento alla voce A1).

Descrizione	2018	2019	Variazione
<i>Spese generali</i>	497.419	515.159	17.740
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	85.559	80.788	-4.771
Spese per comunicazione istituzionale	0	60	60
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	104.123	123.462	19.339
Spese postali e telefoniche	37.245	40.751	3.506
Cancelleria e stampati	7.563	7.665	102
Gestione mezzi di trasporto	12.001	8.518	-3.483
Manutenzione macchine d'ufficio	14.042	14.478	436
Gestione sistema informativo	26.140	26.226	86
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	0	6.090	6.090
Costi per servizi esterni	109.070	106.074	-2.996
Altro	101.676	101.047	-629
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	4.201.476	4.847.066	645.590
Spese di amministrazione	525.875	610.107	84.232
Spese di manutenzione	3.675.601	4.236.959	561.358
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	100.040	106.950	6.910
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	100.040	106.950	6.910
Spese per interventi destinati alla vendita	0	0	0
Totale costi per servizi	4.798.935	5.469.175	670.240

Ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 c.c., 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 2019 per un importo complessivo di competenza di Euro 77.662, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	51.600
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	22.191

Non è invece più previsto, a decorrere dalla modifica dello Statuto in data 30 novembre 2018, il trattamento di fine mandato per gli amministratori, per cui il relativo importo di competenza 2019 è pari a zero.

Si precisa inoltre che a nessun membro dei citati organi sociali sono stati concessi crediti o anticipazioni.

Ai sensi dell'art. 5 della Legge 25/2/1987 n. 67, si fa presente altresì che esiste uno specifico conto di contabilità (codice numero 5207010201) nel quale risultano iscritti in bilancio, nell'ambito della presente voce B.7), gli importi destinati all'acquisto di spazi pubblicitari su mezzi di comunicazione di massa, che annualmente se diversi da zero sono oggetto, nelle scadenze e con i presupposti previste dalla normativa, di specifica comunicazione all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni; relativamente al 2019 il saldo del conto indicato risulta pari a zero.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

L'Azienda dal 2009 al 2017 ha gestito in regime di concessione anche alloggi privati per fronteggiare

situazioni di emergenza abitativa per il Comune di Forlì, stipulando contratti di locazione passiva di alloggi, i cui canoni passivi venivano iscritti nella presente voce; nel corso del 2017 tuttavia è scaduto l'ultimo contratto passivo di questo genere, per cui attualmente non esiste più questo tipo di costo di gestione.

Sono invece presenti in questa voce nel 2019:

- un canone di concessione di modesto importo (Euro 582) pagato al Comune di Forlì per il diritto d'uso dell'impianto fotovoltaico situato sulla copertura di un edificio di proprietà del Comune stesso;
- il canone di noleggio auto senza conducente per l'intero parco auto aziendale (Euro 12.586), attivato a dicembre 2018 in attuazione della decisione del Consiglio di Amministrazione di dismettere tutte le vecchie auto in proprietà, sostituendole tramite appunto lo strumento del noleggio ritenuto più flessibile.

Non sono in essere contratti di leasing di nessun tipo, né 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):

	2018	2019	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.487.458</i>	<i>1.522.724</i>	<i>35.266</i>
Retribuzioni	1.119.882	1.167.363	47.481
Altre voci fisse retributive	142.125	138.836	-3.289
Lavoro straordinario	18.772	23.252	4.480
Indennità di trasferta	1.643	1.331	-312
Retribuzione di risultato	205.036	191.943	-13.093
<i>Oneri sociali</i>	<i>396.626</i>	<i>401.600</i>	<i>4.974</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>125.482</i>	<i>121.680</i>	<i>-3.802</i>
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Altri costi del personale</i>	<i>4.880</i>	<i>7.191</i>	<i>2.311</i>
<i>Totale</i>	<i>2.014.446</i>	<i>2.053.195</i>	<i>38.749</i>

L'ammontare dei premi di produttività del 2019, sebbene alla data della stesura del presente bilancio non fosse stato ancora interamente messo in pagamento, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2019, come prescritto dal principio della competenza, in base a:

- le risorse economiche rese disponibili dagli accordi aziendali sulle risorse da destinare a premio di risultato nei contratti collettivi decentrati integrativi vigenti per l'anno 2019, ivi compreso il premio di risultato per la dirigenza;
- la quantificazione effettuata dalla Direzione Tecnica e dalla Direzione Amministrativa del fondo per gli incentivi all'attività del personale previsto dall'art. 113, commi 2, 3 e 4 del D. Lgs. 18/04/2016, n. 50 e dal vigente Regolamento interno approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 86/2017.

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 modesto, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2019 e dei relativi contributi era superiore al corrispondente valore stanziato al 31 dicembre 2019 e godute nello scorso anno soltanto per 2.169 Euro).

Ai sensi del punto 15 dell'art. 2427 del codice civile, si presentano in forma dettagliata nel prospetto che segue i dati relativi alla consistenza media del personale in servizio nel corso del 2019, ripartito per categoria e determinato sulla base della media giornaliera.

La media indicata è comprensiva delle unità a tempo determinato, che peraltro nel corso del 2019 erano pari a zero; è stata in corso peraltro un'assunzione con contratto di somministrazione di lavoro dal 1° gennaio fino al 26 maggio, di cui non si tiene conto nel presente calcolo non trattandosi in effetti di dipendente ACER.

La distribuzione della dinamica del personale nel corso dell'anno è stata tale per cui la media puntuale giornaliera dell'anno (37,16, approssimato in tabella a 37) risulta superiore alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio (37 unità) ma inferiore a quella al 31 dicembre (38 unità).

Infatti nel corso del 2019 sono state collocati a riposo due unità di personale, rispettivamente dal 1° luglio e dal 1° ottobre, i cui posti sono stati ricoperti con altrettante assunzioni rispettivamente con decorrenza 1° settembre e 1° ottobre, mentre con decorrenza 1° settembre è stata effettuata una nuova assunzione per un posto di nuova istituzione.

Qualifica	In servizio al 01/01/2019	In servizio al 31/12/2019	N. medio dipendenti 2019 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	4	4	4
<i>Impiegati</i>	31	32	31
<i>Operai</i>	0	0	0
Totale	37	38	37

Ulteriori considerazioni sugli aspetti gestionali della dinamica del costo del personale sono contenuti nell'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 11.951, 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 127.853, si riferiscono in parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o ad uso diretto per Euro 83.211 e ad impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto ed altri beni mobili ammortizzabili per Euro 44.642.

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 220 mila, a fronte di presunta inesigibilità dei crediti iscritti in bilancio (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; il suo incremento rispetto al valore degli ultimi due esercizi deriva anche dall'aumento in valore assoluto dei ricavi da canoni portati a conto economico, e quindi della relativa 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 prudenziale, 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 misura di un ulteriore adeguamento, anche alla luce degli effetti che si manifesteranno sicuramente sugli incassi da canoni in conseguenza della crisi economica determinata dall'emergenza epidemiologica da COVID-19 tuttora in corso; in tal senso si rimanda alle considerazioni più approfondite svolte nel paragrafo della parte generale della nota integrativa, dedicata ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

Non si è invece provveduto ad alcuna svalutazione delle disponibilità liquide, né ad alcuna svalutazione di immobilizzazioni materiali o 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 anche nel 2019 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 2019 la presente voce presenta un importo pari a zero.

B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un accantonamento per un importo di Euro 32.434, dovuto all'accantonamento 2019 al fondo progettazione e innovazione di cui all'articolo 113 del D. Lgs. 50/2016 (già articolo 93 del D. Lgs. 163/2006); si nota un leggero ridimensionamento rispetto al valore rilevato nel 2018.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2019 di Euro 1.621.095 risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro).

Si può rilevare che i valori 2019 presentano una sostanziale stabilità rispetto ai corrispondenti valori dell'esercizio precedente.

	2018	2019	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 e oneri diversi</i>	1.172.735	1.247.204	74.469
Contributi associativi	21.189	21.698	509
Spese sociali per l'utenza (F.do Regionale)	0	0	0
Giornali, riviste e pubblicazioni	1.290	1.267	-23
Tributi consorziali	2.888	2.599	-289
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	977.133	985.881	8.748
Altre perdite e spese diverse	170.235	235.759	65.524
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	362.126	373.891	11.765
Imposta di bollo	96.839	105.229	8.390
Imposta di registro	161.770	175.639	13.869
IMU	77.333	77.056	-277
IVA indetraibile	14.368	13.668	-700
Tassa comunali rifiuti	11.300	1.087	-10.213
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	516	1.211	695
Totale	1.534.861	1.621.095	86.234

La grandezza più significativa della voce e la più meritevole di un commento specifico risulta quella relativa all'importo del contributo per manutenzione alloggi comunali in concessione.

Tale contributo è di norma costituito dal costo di gestione che ACER sostiene in relazione all'obbligo previsto dagli atti di concessione, in base ai principi di cui all'art. 36 della L.R. 8 agosto 2001, n. 24 istitutiva delle Aziende Casa, di riconoscere a ciascun Comune concedente, con iscrizione di un debito a favore dello stesso, il risultato di gestione degli alloggi nel corso dell'esercizio.

In particolare, nel presente bilancio è stato rilevato, con contropartita alla voce D.15) - Altri debiti, un onere di gestione per contributo manutentivo sugli alloggi di e.r.p. ed edilizia agevolata in concessione basato sulla copertura dei costi effettivi (calcolati, come illustrato nella tabella f) allegata relazione sulla gestione, in un importo medio di Euro 36,13 mensili per alloggio) per complessivi Euro 763.462,07.

Inoltre, in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti concessioni, si è rilevato, quale proposta alla Conferenza degli Enti in sede di approvazione del bilancio, un ulteriore contributo per le finalità dell'e.r.p. per complessivi Euro 222.418,95, a favore dei Comuni e ripartito in relazione al patrimonio gestito, corrispondente a una riduzione della quota media di copertura degli oneri di gestione all'importo di Euro 32,00 mensili per alloggio.

In merito alle imposte indirette, si ricorda che dal 2015 si è deciso di adottare per l'imposta di registro un criterio di contabilizzazione per cui il 100% dei costi di registrazione viene rilevato a conto economico, anche se in base ai contratti di locazione il 50% di tale importo viene poi recuperato dagli utenti interessati, venendo a costituire un ricavo all'interno della voce A.1) del conto economico; in tal modo l'importo rilevato nella presente voce corrisponda effettivamente 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 2019 pari al 13% (uguale al valore del 2018); sussistevano infatti anche nel 2019 i presupposti per l'applicazione dell'art. 19, comma 5 del D.P.R. 633/1972, in quanto 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 o in concessione).

Coerentemente con quanto disposto dai principi contabili, 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 13.668, si riferisce esclusivamente a voci per le quali non era possibile l'attribuzione al relativo costo in conto economico.

C) PROVENTI E 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, hanno portato ricavi per 178 Euro, riconducibili non a utili distribuiti ma a un incasso determinatosi in conseguenza dell'operazione di fusione della società partecipata Ervet S.pa. in ART-ER S.cons.p.a..

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (C.16.a) sono pari ad Euro 161, 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 141.118 e derivano dagli strumenti classificati nella voce B.III) dello stato patrimoniale, a cui si rinvia.

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

I proventi finanziari diversi (C.16.d), pari ad Euro 152.463, sono costituiti dagli interessi attivi maturati sui c/c bancari e postali per 238 Euro e da indennità di mora e da interessi per dilazioni di crediti ACER, sia verso assegnatari di alloggi che verso Amministrazioni Comunali, per circa 152 mila Euro.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ACER nell'esercizio 2019 ammontano complessivamente ad Euro 56.914 e sono così costituiti:

- le spese e gli oneri su depositi bancari e postali sono pari ad Euro 40.029;
- 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 16.816;
- gli interessi ed oneri finanziari diversi sono pari ad Euro 69.

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

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

La voce presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2019 pari a zero.

20) 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 consorzio, illustrati nella relazione sulla gestione.

Non si è proceduto alla rilevazione di stanziamenti per imposte differite, non essendosi verificati i presupposti per il differimento della tassazione di componenti positivi di reddito, né sono state utilizzate quote di fondi imposte differite costituiti in anni precedenti.

Descrizione	2018	2019	Variazione
IRES	76.261	114.850	38.589
IRAP	13.203	20.539	7.336
Imposte differite	-	-	0
Totale	89.464	135.389	45.925

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte risulta pari ad Euro 17.351,06, registrando una leggera diminuzione nel risultato economico dell'azienda rispetto al periodo precedente, nel quale l'utile netto risultò pari ad Euro 23.547,87, variazione della quale è stata fornita ampia illustrazione.

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 come già indicato nella relazione sulla gestione di destinare il 5% dell'utile netto, pari a Euro 867,55, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 16.483,51, al fondo di riserva per interventi di recupero e risanamento degli alloggi da riassegnare nel territorio provinciale.

Forlì, 28/04/2020

per il Consiglio d'Amministrazione
LA PRESIDENTE
Avv. Patrizia Graziani

PROSPETTO DI RACCORDO DEI FINANZIAMENTI

Allegato 1) alla nota integrativa (valori in Euro)

		Saldo attività 31/12/2019	Saldo passività 31/12/2019
	<i>Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici D-12</i>		-867.362
3611	Debiti per Gestione Speciale ed altri finanziamenti pubblici		20.430.229
	<i>di cui: Risorse relative ad interventi già programmati/avviati</i>		19.314.287
	<i>Risorse in corso di programmazione</i>		1.115.942
8007	Fondi L.560/93 Comuni vari		0
1209	Immobilizzazioni in corso e acconti		-21.297.590
	<i>Patrimonio netto altre riserve A-VI</i>		722.258
270701	Riserve programmi di invest.erp (FONDI ACER)		722.258
	<i>Parte altri fondi B-4</i>		367.035
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER		367.035
	<i>Parte altri debiti D-15</i>		4.235.877
361460	Fondo interventi risparmio energetico 3%-6%		787.033
361485	Avanzi com.li programmati		3.448.844
	<i>Fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia C IV voce 1-b</i>	5.063.175	
170130	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	911.775	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	4.151.400	
170101	<i>Parte disponibilità liquide anticipate (Tesoriere) C IV voce 1-a</i>	-4.126.468	
	<i>Parte crediti verso altri C II voce 7</i>	3.521.101	
150620	Crediti verso Comuni vari	949.796	
150621	Crediti verso Comuni per anticipazione 30 anni	2.491.306	
150622	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	80.000	
		4.457.808	4.457.808