



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2010



Sede legale Ravenna, viale Farini n.26

Reg.Imp.CCIAA Ravenna n.164982

CF/PI 00080700396

**COMPOSIZIONE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
E
DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

Consiglio di Amministrazione

**Sergio Frattini
(Presidente)**

**Roberto Bandini
(Vice Presidente)**

Marco Marchetti

Direttore Generale

Dott.ssa Maria Annunziata Fabbri

Collegio dei Revisori dei Conti

**Dott. Federico Spadoni
(Presidente)**

Dott. Gaetano Cirilli

Dott. Mattia Berti

INDICE

- **Relazione sulla gestione** pag. 4
- **Stato Patrimoniale** pag. 20
- **Conto Economico** pag. 24
- **Nota integrativa** pag. 27

- **Allegato 1 : Rendiconto Finanziario**
- **Allegato 2 : Prospetto di Raccordo Finanziamenti**

- **Relazione del Collegio Sindacale**
- **Relazione della Società di Revisione**

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2010

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2010 che si chiude con un utile di Euro 88.169.

Il bilancio 2010, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2010	ESERCIZIO 2009
Valore della produzione	7.945.037	7.658.021
Costi della produzione	-7.720.570	-7.481.904
Differenza	224.467	176.117
Proventi e oneri finanziari	-86.179	-128.618
Proventi e oneri straordinari	9.157	73.414
Risultato prima delle imposte	147.445	120.913
Imposte su reddito di esercizio	59.276	-52.650
Risultato d'esercizio	88.169	68.263

Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2010	ESERCIZIO 2009
Attività	16.160.087	16.529.771
Passività	14.675.320	15.133.173
Patrimonio netto	1.484.767	1.396.598

Un risultato positivo, in un contesto economico di negatività, contenendo i costi della produzione, garantendo l'equilibrio nella gestione caratteristica.

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2010, ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile e del Regolamento interno vigente di amministrazione e contabilità di ACER Ravenna, intende fornire tutte le necessarie informazioni sulla situazione dell'azienda, sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato.

Per un maggior dettaglio dei dati contabili e le notizie inerenti la redazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico vi rinvio alla nota integrativa.

Nel corso del 2010 è proseguito il lavoro sulle linee di quanto stabilito dalla L.R.24 del 2001. L'esperienza maturata durante tutto il periodo di attuazione ha messo in rilievo il salto di qualità ed

efficienza della gestione e il dispiegarsi di grande flessibilità necessarie per permettere l'adeguamento delle azioni da intraprendere di fronte ai mutamenti dei contesti ambientali senza necessità di interventi legislativi.

Dalla entrata in vigore della L.R. 24 (quasi dieci anni) è notevolmente mutato il contesto sociale entro la quale trova la sua attuazione. In questi anni abbiamo assistito ad un rapido cambiamento dell'assetto sociale della nostra Regione, ed in generale in tutto il Paese. L'aumento della popolazione, il progressivo innalzamento delle aspettative di vita, l'immigrazione di altri Paesi e Continenti, le giovani coppie, gli studenti universitari, la crisi economica che sta mettendo in fortissima sofferenza settori trainanti della nostra economia ha investito in modo drammatico il tema della casa ad un prezzo accessibile.

Aumentano notevolmente le domande di alloggi ERP, con fasce di popolazione cui si è ridotta la capacità di spesa che non riescono più a sostenersi. La crisi economica in atto ha accentuato questo processo già avviato.

Cimentarsi con questi temi, crisi del lavoro, problema di dare una casa a prezzi accessibili (affitto) significa affrontare uno dei nodi drammatici del nostro quotidiano. Occorre a mio avviso una nuova stagione progettuale delle politiche abitative, ritarando gli attuali strumenti a disposizione delle Pubbliche Amministrazioni per fare fronte alle emergenti domande poste dal mercato abitativo sociale.

Gli strumenti devono essere ripensati alla luce di quanto sia risultata insufficiente l'applicazione del fondo per il sostegno dell'affitto e dei canoni concertati.

La finalità prima di questo ripartire deve essere quella di favorire l'uso di strumenti per incrementare l'offerta abitativa di alloggi sociali per le fasce deboli, aumentare l'offerta di alloggi a canone calmierato per le fasce a rischio povertà, contestualmente mettere in campo politiche a favore di una edilizia sostenibile per il contenimento delle spese di gestione, specie quelle energetiche. Accanto a questo occorrono iniziative per avere case (l'attuale patrimonio pubblico) che attraverso forti processi innovativi diventino risparmiose.

Occorrono politiche forti dello Stato, che attingendo a fondi europei, faccia suo gli obiettivi di risparmio e di minore immissione di gas nell'atmosfera. Assumere obiettivi di ridurre la spesa energetica per le famiglie, che significa valorizzare e rendere più confortevole il livello di qualità abitativa, rendere le città più respirabili, alzare il livello di sicurezza complessiva delle palazzine.

Purtroppo tocchiamo un tasto stonato. Siamo ancora fermi alle risorse destinate nel 2007!!, ancora quelle risorse destinate, attraverso la conferenza Stato Regioni, che sono state dirottate al famoso piano casa che doveva creare effetti speciali, la casa per tutti, rilancio dell'economia, ecc. ecc..

Ora siamo ben lontani da queste intenzioni, i numeri sono implacabili e mi sfugge se siamo al 1° o 2° piano casa. Oggi siamo al piano casa contenuto nel decreto sullo sviluppo. Per quanto riguarda l'Emilia Romagna siamo a un livello molto basso di pratiche, poche decine quelli in procinto di partire, accanto a questo bisogna anche annotare che fino ad oggi la L.R. 6 del 2009 non ha potuto dispiegare tutto il potenziale, probabilmente per gli effetti dirompenti della crisi.

Molto si è detto, dai 100.000 alloggi a canoni calmierati che dovevano attivare risorse per miliardi, rilanciare il settore delle costruzioni, alloggi destinati a nuclei familiari a basso reddito, anziani in condizioni di disagio, giovani coppie, immigrati, ecc..

Ora i pochi interventi sono stati quelli dei proprietari che già avevano una casa, hanno utilizzato il bonus per aumentare la cubatura, sistemare cose che già si potevano fare.

Si parla di Social Housing, come la soluzione quasi miracolistica per fare fronte ai problemi, penso che esistano certamente delle potenzialità che vanno perseguite fino in fondo, ma bisogna anche avere onestà intellettuale e dire che i piani finanziari per stare in piedi hanno bisogno di avere aree a bassissimo costo, che una quota consistente del costruito si venda subito e un'altra quota altrettanto si possa vendere nel breve periodo: solo il 10% o giù di lì rimane per l'affitto permanente. Parliamo di canoni di 400€/mese per appartamenti sui 65/70 mt.

Ho molto schematizzato ma il meccanismo è questo, e questi sono i canoni di affitto.

Mi sembra che questo possa andare bene, sapendo però che il target è per quelle famiglie (zona grigia) che non riescono a stare nel mercato libero).

Resta tutto tondo il problema di quelle famiglie che non hanno questi requisiti. Ecco allora il tema da riproporre con forza per alloggi pubblici diventa fondamentale per il nostro Paese. Mi pare però che il tema sia molto indietro nella agenda delle problematiche di questo Paese. I dati sono la testimonianza esemplare di questo disimpegno.

Siamo, come ampiamente dimostrato dai dati ufficiali, fanalino di coda in Europa per proprietà di alloggi pubblici, questa forbice tende sempre più ad allargarsi, anzi il rischio è che diventi incolmabile.

Bisognerebbe riuscire a orizzontarsi un po' per riuscire a capire quali politiche sociali il nostro Paese intende perseguire, quanto ci crede e quante risorse mette nel piatto.

La legge finanziaria approvata dal Parlamento, va nella direzione opposta, c'è un taglio micidiale anche sul sistema casa, prendiamo al fondo per l'affitto che nel 2011 è di 33,5 mln, con previsione per il 2013 a 14,3 mln. Siamo alla burla, pensare che questo fondo nel 2001 era di 330 mln, si capisce molto bene su che binari siamo incanalati.

Questo fondo permetteva, quando era capiente, di dare un po' di ossigeno alle famiglie in affitto, con le risorse attuali è una presa in giro e forse si spende di più per il lavoro di raccolta e di formazione delle graduatorie comunali per elargizione di buoni casa.

La scure sul welfare: spesa tagliata del 78,7%, un passaggio epocale credo si possa affermare, che rischia di passare inosservato. I segni per rendersene conto ci sono tutti. I tagli abnormi sulla spesa sociale in Italia, il rapporto sui diritti globali li elenca tutti, sottolineando come dal 2008 al 2011 i dieci principali ambiti di investimento sociale hanno avuto tagli complessivi pari al 78,7%, passando da 2.527 mln stanziati nel 2008 ai 538 mln contenuti nella Legge di stabilità 2011.

Il fondo per le politiche sociali, per esempio, è passato dai 584 mln del 2009 e sarà di 44 mln nel 2013, il fondo per la famiglia è passato dai 346,5 mln del 2008 ai 52,5 mln attuali, spariti i 100 mln per l'inclusione degli immigrati, sparito anche il piano straordinario di intervento per lo sviluppo del sistema territoriale dei servizi socio educativi per la prima infanzia, che aveva avuto 446 mln nel triennio 2007-09. Azzerato il fondo per la non autosufficienza.

Si è rotta la coesione sociale, penso che sia passata la volontà che si ritiene in qualche modo legittimo che dal welfare possano essere esclusi proprio coloro che ne avrebbero più bisogno, ma che non possono contribuire a sostenerlo.

I risultati sono sotto gli occhi di tutti, ma emergono anche delle fredde cifre, a cominciare da quelle dell'Istat, che rileva la "povertà relativa" e quella "assoluta". La povertà relativa oscilla tra il 10,2% e l'11,4% e negli ultimi anni è stabile. Ha da un lato peggiorato le condizioni dei poveri. Aumentano inoltre i vulnerabili, cioè i candidati a diventare i prossimi poveri. Tra loro ci sono i bambini: il 22% dei minorenni vive in condizioni di povertà relativa in Italia e 650.000 (il 5,2%) in condizioni di povertà assoluta. Questo spesso perché i loro genitori sono casseintegrati: ha figli il 58% di chi usufruisce della CIG. Chi perde il lavoro nel 72% è già in una situazione difficile. La situazione casa in questo quadro è messa all'incirca così: proprietari di casa circa l'81,5% della popolazione, ma quel 17,1% che si trova in affitto si trova spesso in grave difficoltà: l'incidenza dell'affitto sul reddito ha avuto una crescita costante e tra il 1991 e 2009 l'incremento dei canoni di mercato nelle città è stato del 105%. Chi sta in affitto appartiene alle fasce meno abbienti, e quindi in media il canone brucia oltre il 31% del reddito. Gli sfratti sono aumentati del 18,6% nel 2008 rispetto al 2007 e di questi il 78,8% sono per morosità. Spesso, poi, si trova in difficoltà anche chi ha comprato la casa ma deve pagare il mutuo: i 10.281 mutui sospesi all'inizio del 2010 a fini anno erano diventati 30.868.

Questa è la cornice di un quadro estremamente complesso in cui operare.

Accedere ad affitti a costi sostenibili rappresenta per una città un fattore di fondamentale importanza per il suo dinamismo e la sua competitività. Le politiche abitative oggi sono il frutto di una governance complessa e a vari livelli.

I Comuni sono l'Istituzione più vicina al cittadino, e sono chiamati in prima persona ad intervenire per fare fronte alla emergenza abitativa che si presenta, in molti casi, come vera e propria emergenza sociale.

Il tema dell'emergenza abitativa si coniuga quindi con quello della coesione sociale e della competitività. Tante possono essere le politiche per la messa in campo per una efficace iniziativa per l'affitto, la cedolare secca, alla promozione di agenzie per l'affitto per cercare di contemplare interessi generali e particolari.

Per quanto riguarda noi ci siamo cimentati nei preparativi per l'agenzia dell'affitto con il Comune di Ravenna, dopo quella con il Comune di Cervia. Concretamente diventeremo operativi fra un paio di mesi, l'obiettivo che ci prefiggiamo è di offrire affitti calmierati alle famiglie, e nel contempo offrire ai proprietari garanzie per i pagamenti dei canoni, pensiamo a uno strumento importante da valorizzare in tutto il territorio della Provincia. Anche su questo tema segnalo c'è un tema di lavoro interessante con la Regione, per riuscire con le poche risorse a disposizione a produrre effetti immediati.

Un ruolo fondamentale ce l'ha e sempre più ce l'ha l'ERP. Anche qui negli anni molte cose sono cambiate, molto lavoro è stato fatto come ACER per ottimizzare e rendere fruibile tutto il patrimonio a disposizione. Mi pare si possa affermare che in questi anni è aumentata la qualità e rapidità degli interventi. Tutto questo emerge analizzando i risultati di soddisfazione dei clienti e committenti. C'è la soddisfazione, per la nostra azienda di essere posizionati mediamente sopra la media regionale delle ACER, ci sono anche indicazioni utili per leggere e capire per migliorare il nostro sistema organizzativo e la qualità delle prestazioni, in particolare modo sul fronte caldo delle manutenzioni, dove registriamo la soddisfazione meno positiva. Va detto, a onore del vero e a parziale supporto del giudizio non esaltante, che se ci fosse una quantità di risorse adeguate per una manutenzione normale, probabilmente anche il giudizio su questo tema sarebbe molto più alto.

Voglio ancora una volta ricordare che in mancanza di una filiera di finanziamenti certi, le poche risorse certe sono quelle dai canoni di locazione, detratti i costi amministrativi, assicurativi, vari fondi, la morosità. E la media canone bollettata al 31.12.2010 è stata di 116,46 euro/mese.

Questo è un limite molto forte.

Tuttavia ritengo si possa, come è in tutte le cose e settori, migliorare, cercando da un lato di coinvolgere maggiormente gli utenti, responsabilizzando le persone che abbiano più a cuore e custodiscano meglio il bene di cui sono affittuari. E' questo certo una impresa corposa.

L'esperienza che abbiamo compiuto nel 2010 ci ha consegnato dati rilevanti sul come procedere su questo percorso.

La litigiosità è in aumento esponenziale, un fattore che coinvolge appieno la nostra società, il modo di vivere, non è solo un fenomeno delle case popolari.

Probabilmente dentro l'ERP si intrecciano questi fenomeni con molti casi particolari e situazioni fragili. L'esperienza ci fa decisamente propendere che è possibile ridurre il livello del conflitto. Parlarsi, fare percorsi di inserimento nel contesto abitativo, aiuta a vincere la diffidenza e i preconcetti.

E' certo una strada impegnativa che coinvolge tutta la struttura, oltre alle persone preposte in prima linea, ma ritengo fondamentale continuare per questa strada.

E' un valore aggiunto che possiamo fare solo noi, il far sì che le persone stiano bene, tranquille e sicure negli alloggi che hanno avuto in assegnazione.

Abbiamo iniziato con grande slancio, per fare conoscere, fare rispettare le regole, tramite incontri e assemblee. Si è iniziato con i provvedimenti, le sanzioni, penso che nelle situazioni più pesanti si debba attuare quello che la Legge e i Regolamenti prevedono.

La nostra deve essere una azione costante persuasiva e tenace per vincere anche le situazioni più pesanti.

ATTIVITA' TECNICO / MANUTENTIVA – RAPPORTI CON L'AZIENDA CONTROLLATA M.P.R. SRL

La società Manutenzioni Patrimoniali, divenuta operativa da oltre sei anni, con lo scopo di svolgere per conto di ACER attività di carattere tecnico dirette non solamente all'esercizio della manutenzione ordinaria degli immobili del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni, ma anche la manutenzione straordinaria, il ripristino, il recupero, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica di immobili e/o complessi immobiliari di proprietà di ACER, di Enti Pubblici Territoriali purchè ubicati nella provincia di Ravenna.

Nel 2010 sono state svolte le seguenti attività:

- a) Global Service (n. 5320 interventi);
- b) Ripristino alloggi nr. 216;
- c) Commesse lavori nr. 8 e nr. 7 nuove progettazioni;
- d) Progetti per partecipazione bandi regionali nr. 3;
- e) Progetto con Provincia per risparmio energetico nr. 1.

Al 31.12.2010 gli alloggi in gestione erano 4709. Tutte le attività di manutenzione del patrimonio abitativo, nel 2010 sono state effettuate con contratto di Global Service. Questo contratto mantiene tutta la sua efficacia in termini di capacità di programmazione sia di servizi che della spesa e si rileva altresì rispondente al raggiungimento di una adeguata soddisfazione del cliente utente.

L'esperienza sin qui prodotta ha avuto un proseguo in altre provincie, e da un paio di anni sia ACER FC che ACER FE hanno assunto e fatto proprio questo modello di organizzazione del lavoro.

Penso che sia un valore aggiunto questa esperienza e che occorre capitalizzare e pubblicizzare sul come si sono raggiunti importanti risultati.

E' bene altresì ricordare che per la manutenzione sono attivi un numero verde e un pronto intervento a livello provinciale di 24h per 365 giorni all'anno.

Mi pare ci sia una copertura che garantisce in qualsiasi momento un livello alto di capacità di intervento e risoluzione del problema. Questo significa sicurezza innanzi tutto e che nessuno può dire sono rimasto al buio o al freddo.

Mi pare si possa affermare che siamo a un buon livello, chiaramente come in tutte le cose c'è uno spazio per migliorare, ma diciamo che l'organizzazione testata sul campo sta producendo risultati significativi. Certo è che i risultati sarebbero senz'altro molto migliori se ci fossero risorse più consistenti per fare fronte al bisogno manutentivo.

Al riguardo ci sono stati svariati incontri con quasi tutti i Comuni per fare il quadro macro del bisogno manutentivo, facendo delle priorità e il relativo fabbisogno finanziario per fare fronte alle esigenze.

Pensiamo si debba sempre più spingere verso una manutenzione programmata e con una tempistica appropriata, onde evitare che il patrimonio abitativo vada in condizioni che richiedono interventi massicci. E' un tema forte che occorre affrontare con determinazione se vogliamo governare questo processo, anticipando effetti che quando si innescano sono devastanti.

MPR dovrà sempre più monitorare e segnalare per andare nella dimensione di programmare ed uscire dalla situazione di intervenire a fatti già successi. Significa per tutti, proprietà compresa, fare questo salto culturale per affrontare le varie tematiche (alla luce anche delle nuove normative) come iniziare un processo che vada a rivisitare la stragrande maggioranza degli edifici e le carenze che ci sono.

Abbiamo fatto il piano e realizzato la messa in sicurezza e certificazione degli impianti gas ed elettrici, lavoro impegnativo e corposo, ma oggi con soddisfazione possiamo affermare che tutto è

certificato, certo questo non ci esime da fare controlli a campione per vedere che non ci siano state manomissioni o inosservanze dei regolamenti.

Questo tassello importante è fatto, bisogna tenerlo diciamo così mantenuto, dovremo lavorare sulle strutture, sul controllo attento dei tetti (abbiamo edifici che hanno travi in legno) su parti importanti per vedere l'usura e l'affaticamento della struttura per avere un quadro dettagliato del Patrimonio abitativo.

Altro tema corposo, sono tutte le iniziative volte al miglioramento ed efficientamento energetico degli edifici. Abbiamo immobili che hanno un pressante bisogno di queste cose, che significa valorizzare l'immobile, dare un concreto contributo per abbattere i consumi energetici e le immissioni in atmosfera.

La Regione sta definendo il nuovo Piano Energetico regionale per rispettare ed andare oltre il protocollo di Kyoto, e oltre alle nuove fonti rinnovabili di energia, significa case che consumano meno energia e c'è tutta la partita del costruito, sul come renderlo efficiente.

MPR dispone al suo interno di tecnici che hanno le professionalità adeguate per fare fronte a questa nuova imponente sfida. Si sta lavorando al tavolo regionale dell'energia su come riuscire a catalizzare risorse per iniziare questo percorso.

Ricordo, ma credo superfluo, che il pubblico non dispone di tutte le agevolazioni fiscali che qualsiasi privato può avere. Siamo in un paese un po' strano, il pubblico non solo non ha privilegi ma addirittura è molto svantaggiato.

E' bene dire che da Ravenna c'è una esperienza molto interessante, che viene portata in varie sedi come esperienza pilota, sono la messa in esecuzione dei contocalorie su 657 appartamenti con riscaldamento centralizzato. Un sistema intelligente che permette, consuntivi alla mano, rispetto alla situazione precedente risparmi dell'ordine del 22-23%. Solo intervenendo su questo, ma allargando la platea dei possibili miglioramenti che va dai cappottamenti degli edifici, agli infissi a norma, isolamenti nei solai, a caldaie a condensazione ad alta resa si può tranquillamente pensare a risparmi che possono arrivare anche al 50% degli attuali consumi.

L'augurio è che si inizi una filiera di finanziamenti e comportamenti che possano portare a tali risultati.

Ritengo MPR un valore aggiunto, che può e deve essere strategica per fare fronte ai bisogni e mettere in sistema il know-how che detiene, per tutti i proprietari di ACER.

Ricordo che tutti i Comuni possono interagire, sapere, comunicare, verificare tutte le notizie sul proprio patrimonio ERP tramite la piattaforma hyperfabbricati, piattaforma continuamente implementata e aggiornata per essere sempre più adeguati al fabbisogno.

Abbiamo un tema che riguarda tutti, la mancanza di risorse, quindi di commesse, mette in difficoltà la società MPR, perché si regge sui servizi tecnici. Calando i finanziamenti la conseguenza diretta è che c'è meno lavoro, abbiamo acquisito alcuni lavori negli ultimi tempi, Comune di Ravenna, Cotignola, Faenza, che sono estremamente importanti ma speriamo che altre commesse rapidamente si possano concretizzare per dare un proseguo tranquillo al lavoro da fare.

Stiamo cercando del lavoro da svolgere per tenere in efficienza tutta la struttura, facendo anche gli accorgimenti per tenere in equilibrio l'azienda.

L'augurio che ci facciamo tutti è che ci siano risorse per fare fronte al fabbisogno manutentivo e contestualmente fare girare a pieno ritmo tutta la struttura.

Il bilancio di M.P.R. S.r.l. chiude al 31.12.2010 con un utile di € 2.500.

M.P.R. S.r.l. è un'azienda che opera in sistema di qualità certificata ISO 9001, ha sindaci revisori e bilancio certificato da una società terza.

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è al 31/12/2010 composto da 16 unità di personale oltre ad un dirigente.

Presso la società di scopo (accordo sindacale del 4 giugno 2004) sono in comando altre 4 unità di personale ACER, mentre una unità tecnica – Q1 – è in comando presso l'Amministrazione Comunale di Ravenna.

Nel corso dell'esercizio 2010 si è ricorso al lavoro interinale per:

- una unità di personale per mesi 6 al fine di aggiornare la rilevazione anagrafica reddituale degli utenti di Acer (anagrafe dell'utenza);
- una unità di personale, per giorni 23 ed una seconda unità per un mese e mezzo, come supporto all'attività dell'Ufficio Utenza.

Nel 2009 è stato stipulato un contratto di lavoro a progetto per una unità di personale con decorrenza dal 15/09/2009 al 14/09/2011 avente la finalità della gestione, rilevazione e importazione delle dichiarazioni ISE/ISEE, della gestione dei controlli nell'anagrafe tributaria per utenti attivi e cessati, nonché dell'implementazione del tracciato per carico automatizzato e conseguente digitalizzazione degli ordinativi di incasso e pagamento di Tesoreria.

Il 31/12/2010 sono cessate due unità di personale a tempo indeterminato, una ricoprente il ruolo di impiegata presso l'ufficio ragioneria, ed una seconda unità ricoprente il ruolo di centralinista.

Tra i costi del personale sono stati contabilizzati gli importi per la retribuzione di risultato per il personale dipendente e per la dirigenza.

E' stato contabilizzato secondo il criterio di competenza il costo delle ferie maturate e non ancora usufruite al termine dell'esercizio. Si riporta il confronto tra i costi sostenuti nel 2010 e nel 2009, al lordo della somma di Euro 274.015 per l'esercizio 2010 ed Euro 287.901 per l'esercizio 2009 quale

rimborso dalla società di scopo M.P.R. e dal Comune di Ravenna, per il personale ACER comandato.

Descrizione	2010	2009	Variazione
Salari e stipendi	988.483	927.052	61.431
Retribuzioni	850.432	759.469	90.963
Lavoro straordinario	3.124	4.138	-1.014
Indennità di trasferta	14.195	8.722	5.473
Compenso incentivante produttività	79.000	76.028	2.972
Incentivi Tecnici	9.624	20.919	-11.295
Lavoro interinale, quota stipendio	32.108	57.776	-25.668
Oneri sociali	268.257	243.873	24.384
Trattamento di fine rapporto	82.187	71.496	10.691
Altri costi	3.500	3.000	500
Totale	1.342.427	1.245.421	97.006

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo in servizio al 31.12.2010 suddivise per livello in base al CCNL Federcasa e al CCNL Confservizi-Cispel e per area gestionale di appartenenza.

PERSONALE C/ACER

AREA DI ATTIVITA'	Direttore Generale	Q1	Q2	A1	A2	B1	B2	B3
Interventi edilizi		1(*)						
Amministrazione stabili			1	1		4 (A)		
Ufficio Casa Faenza			1					
Affari generali- Ufficio Personale-Ragioneria			2		1	4(B)	2(D)	
Totale	1	1	4	1	1	8	2	
PERSONALE ACER COMANDATO IN M.P.R.								
Manutenz.ordinaria/straord.			1			1(C)		
Interventi edilizi		1		1				
Totale		1	1	1		1		
TOTALE GENERALE	1	2	5	2	1	9	2	

Note:

(*) Unità in comando presso l'Amministrazione Comunale di Ravenna

(A) N.° 1 unità è stata inquadrata in B1 dall'01/01/2010 per progressione orizzontale;

(B) N.° 1 unità è stata inquadrata in B1 dall'01/01/2010 per progressione orizzontale e

N.° 1 unità è stata inquadrata in B1 dall'01/07/2010 per progressione orizzontale;

(C) N.° 1 unità è stata inquadrata in B1 dall'01/07/2010 per progressione orizzontale;

(D) N.° 2 unità sono state inquadrate in B2 dall'01/01/2010 per progressione orizzontale.

Da segnalare come attività storica e rilevante in capo ad ACER, è la gestione dell'Ufficio Casa presso il Comune di Faenza dove l'attività gestionale ERP è curata da un'unità ACER in ruolo (livello Q2), affiancata "periodicamente" da una unità interinale.

Nel 2010 infatti si è ricorso, per un periodo di mesi 5, dall'1/02/2010 al 30/06/2010, al lavoro interinale di una unità di personale, finalizzata alla verifica dei ricorsi ed alle conseguenti modifiche della graduatoria ERP e del Bando per i contributi all'affitto del Comune stesso.

Altra attività iniziata 2006 e proseguita con risultati soddisfacenti negli esercizi successivi, è quella relativa all'attività dell'Ufficio Casa del territorio dei Comuni del Comprensorio Lugheze (Lugo, Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Conselice, Cotignola, Fusignano, Massa Lombarda e Russi).

Per la gestione di detta attività è stato confermato il comando presso ACER di n. 2 unità lavorative provenienti dal Comune di Lugo e di Fusignano, impiegati per la gestione di detto ufficio, con l'affiancamento dall'1/02/2010 di una unità a tempo determinato.

In corso d'anno 2010 sono state assunte a tempo determinato altre 3 unità e precisamente per mesi 11 a supporto dell'Ufficio Ragioneria, per mesi 6 a supporto dell'Ufficio Utenza e per mesi 9 a supporto dell'Ufficio Utenza con riferimento in particolare al servizio di mediazione sociale.

ATTIVITA' GESTIONALE

Si rappresenta di seguito, l'elenco del patrimonio gestito al 31/12/2010 per conto terzi da Acer Ravenna, suddiviso per Comune proprietario.

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale - canone sociale	Alloggi proprietà comunale Edilizia agevolata / convenzionata	Totale proprietà Comune	Proprietà ACER	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	129		129		129
Bagnacavallo	222	-	222	-	222
Bagnara di Romagna	17		17		17
Brisighella	124		124		124
Casola Valsenio	67		67	-	67
Castelbolognese	66		66		66
Cervia	136		136		136
Cervia emergenza abitativa	38		38		38
Conselice	65		65		65
Cotignola	85		85		85
Faenza	819	15	834	8	842
OO.PP. Faenza	54		54		54
Fusignano	114		114		114
Lugo	319		319		319
Massa Lombarda	106		106		106
Ravenna	2085	11	2096	75	2171
Riolo Terme	27		27		27
Russi/OO.PP Russi	79		79		79
Solarolo	48		48		48
Totali	4.600	26	4.626	83	4.709

Oltre agli alloggi indicati in tabella nel corso del 2009, è stata siglata una convenzione fra Acer – M.p.r. S.r.l. con la società Village S.r.l. per la gestione di 29 alloggi destinati alla locazione permanente e per i quali i compiti dell’Acer sono relativi a: predisposizione dei contratti locativi, disdette e riconsegne alloggi, recupero crediti, rilasci alloggi per morosità. La gestione dell’attività manutentiva è affidata con medesima convenzione alla società controllata M.P.R. S.r.l., intestataria del ramo di azienda specifico. Si precisa che i 38 alloggi di Emergenza Abitativa sono gestiti in funzione di un’apposita Convenzione stipulata fra Acer e Comune di Cervia che è stata rinnovata dal 1 gennaio 2011 al 31.12.2012.

Anche per l’anno 2010 si è proceduto nell’attività di gestione degli alloggi in forza delle concessioni in essere con 17 su 18 Comuni della Provincia di Ravenna.

CANONI DI LOCAZIONE ED INCASSI

Risulta importante sottolineare relativamente all'anno 2010, che i limiti di reddito che definiscono le fasce di appartenenza degli Utenti, sono stati modificati rispetto all'anno 2009 ed aggiornati in base a quanto previsto dalla determina di Giunta Regionale n.7436 del 30/07/2009 avente per oggetto: "Aggiornamento ai sensi della L.R. 24/2001 dei limiti di reddito per l'accesso e la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale pubblica"; come si evince dal prospetto che segue:

Sono invece rimasti invariati i criteri di determinazione dei canoni di locazione, i quali sono stati calcolati senza modifiche e/o incrementi rispetto all'anno precedente.

	Precedenti limiti di reddito	Nuovi limiti di reddito
AREA DI PROTEZIONE	ISE < € 16.260 e ISEE < € 8.130	ISE < € 17.154,30 e ISEE < € 8.577,15
AREA DI ACCESSO	ISE < € 32.520 e ISEE < € 16.260	ISE < € 34.308,60 e ISEE < € 17.154,30
AREA DI PERMANENZA	ISE < € 48.780 e ISEE < € 32.520	ISE < € 51.462,90 e ISEE < € 34.308,60
AREA DI DECADENZA	ISE > € 48.780 o ISEE > € 32.520	ISE > € 51.462,90 o ISEE > € 34.308,60

La collocazione nelle fasce degli assegnatari ERP della provincia di Ravenna al 31/12/2010 risulta la seguente:

	ANNO 2010	ANNO 2009	ANNO 2008	ANNO 2007	ANNO 2006	Canone medio per fascia al 31/12/2010
FASCIA 1 PROTEZIONE	2.615	2.467	2.511	2.376	2.361	71,54
FASCIA 2 ACCESSO	1.389	1.455	1.462	1.510	1.512	159,79
FASCIA 3 PERMANENZA	383	424	384	462	452	250,84
FASCIA 4 DECADENZA OCCUP.SENZA TITOLO/ NON DOCUMENTATI/ DECADUTI	36	57	49	64	72	277,59
TOTALE	4.423	4.403	4.406	4.412	4.397	

RECUPERO CREDITI E GESTIONE MOROSITA'

L'anno 2010 ha registrato un incremento della morosità complessiva ed in particolare della morosità emergente ovvero maturata durante l'anno 2010.

L'incremento della morosità si rileva principalmente negli alloggi di ERP.

La morosità corrente del 2010 passa da

€. 754.361,24 al 31/12/2009 a

€. 896.058,72 al 31/12/2010 con un incremento morosità corrente pari a €. 141.697,48

Si evidenziano i seguenti fattori straordinari relativi all'anno 2010 rispetto al 2009:

- inserimento nel 2010 di una nuova voce in bolletta per l'applicazione delle sanzioni amministrative in funzione del nuovo regolamento approvato dai Comuni pari a €. 67.335;
- addebitati agli inquilini conguagli canonici pari a €163.942 relativi agli accertamenti di 2 anni reddituali: l'anno 2006 e l'anno 2007; mentre nel 2009 erano stati addebitati conguagli pari a €.83.094;
- incrementi acconti a carico degli inquilini (in particolare via Patuelli) pari a €. 62.000

Solo la somma di queste voci aggiuntive è pari a €293.276.

Dall'analisi degli incassi abbiamo rilevato che una percentuale elevatissima dei maggiori carichi di cui sopra è rimasta insoluta.

La morosità complessiva passa da

€.1.425.166,68 al 31/12/2009 a

€.1.705.120,66 al 31/12/2010 con un incremento paria €. 279.953,98

di cui, come sopra specificato, €. 141.697,48 di nuova formazione (anno 2010).

Si ha comunque la percezione delle grosse difficoltà in cui versano le famiglie: è quotidiana la richiesta dell'aggiornamento del canone, peraltro non possibile, a fronte di situazioni economiche cambiate a causa della perdita del lavoro.

Morosità per fascia: dall'analisi della morosità per fascia si può constatare come dei 279.953,98 euro di incremento complessivo, €.129.651,98 siano aumentati nella fascia di protezione ed €.67.751,50 nella fascia di accesso.

L'importo complessivo di morosità pari a €.1.705.120,66 risulta suddiviso come segue:

€.1.148.000 relativo a posizioni gestite da legali esterni che procedono con gli atti giudiziari per il recupero dei canoni insoluti fino a giungere all'eventuale esecuzione dello sfratto;

€. 201.000 relativo a posizioni per le quali è stato concordato un piano di rientro extra-giudiziale;

il restante importo pari a € 356.120 è relativo a morosità di recente costituzione oppure posizioni per le quali si dovrà valutare l'inesigibilità.

Sfratti eseguiti

L'esecuzione degli sfratti ha riportato il seguente andamento:

Anno 2002 eseguiti 14 sfratti

Anno 2003 eseguiti 11 sfratti

Anno 2004 eseguiti 2 sfratti

Anno 2005 eseguiti 7 sfratti

Anno 2006 eseguiti 13 sfratti

Anno 2007 eseguiti 16 sfratti

Anno 2008 eseguiti 24 sfratti

Anno 2009 eseguiti 24 sfratti

Anno 2010 eseguiti 26 sfratti oltre a 3 riconsegne spontanee nei giorni immediatamente prima dell'esecuzione.

Anche quest'anno il numero di avvenute esecuzioni di sfratti rispecchia le difficoltà in cui si sono trovati molti utenti che non hanno trovato soluzioni per fronteggiare la morosità per canoni e oneri accessori.

Utenti esonerati

Si sottolinea infine che il Comune di Ravenna ha concesso l'esonero dal pagamento del canone di locazione per l'anno 2010 a 76 Utenti per gravi condizioni economico-sociali revocando l'esonero a 56 utenti rispetto al 2009 (esonerati anno 2009 pari a 132 posizioni).

Di queste ultime 56 posizioni, ad oggi, molte presentano situazioni di grave morosità

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA SICUREZZA

Con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 21 del 29/03/2010 si è data attuazione al D. Lgs. 30/06/2003 n.196 in merito all'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza per il trattamento e la sicurezza dei dati personali sensibili contenuti nelle banche dati di ACER Ravenna.

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31/12/2010 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 88.169 in sostanziale incremento rispetto a quanto indicato nel Bilancio preventivo dell'esercizio 2010 che prospettava la previsione di un utile pari ad Euro 5.037.

Al termine di questa illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2010, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2010.

In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare l'utile di esercizio al fondo di riserva ordinaria per Euro 4.408 ed ad incremento della riserva straordinaria per Euro 83.761.

Ravenna , 29 aprile 2011

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Sergio Frattini

ACER Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

Sede in Ravenna, Viale Farini n. 26

Codice fiscale e Partita IVA 00080700396

Ente Pubblico Economico iscritto c/o CCIAA di Ravenna al n°00080700396 della sezione ordinaria, n° REA 164982

BILANCIO D'ESERCIZIO 2010

STATO PATRIMONIALE

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2010	31/12/2009
A) CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI:		
I) <i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	33.225	22.480
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	0	0
<i>Totale B . I</i>	33.225	22.480
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.876.151	1.935.012
2) impianti e macchinario	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	1.689.535	1.771.192
5) immobilizzazioni in corso e acconti	267.673	267.673
<i>Totale B . II</i>	3.833.359	3.973.877
III <i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	6.000	6.000
b) imprese collegate	0	0

c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	1.533	1.533
<i>Totale B . III . 1</i>	<i>7.533</i>	<i>7.533</i>
2) crediti:		
a) verso imprese controllate:	0	0
b) verso imprese collegate:	0	0
c) verso controllanti:	0	0
d) verso altri:	764.644	960.370
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>764.644</i>	<i>960.370</i>
3) altri titoli	0	0
<i>Totale B . III</i>	<i>772.177</i>	<i>967.903</i>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	4.638.761	4.964.260
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
I) <i>Rimanenze</i>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	0	0
5) acconti	0	0
<i>Totale C . I</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
II) <i>Crediti:</i>		
1) verso clienti:	1.864.655	2.001.352
2) verso imprese controllate:	442.005	439.552
3) verso imprese collegate:	0	0
4) verso controllanti:	0	0
4) bis crediti tributari	0	21.097
4) ter imposte anticipate	43.358	0
5) verso altri:	3.420.511	3.619.887
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	2.712.521	2.337.864
<i>Totale C . II</i>	<i>8.483.050</i>	<i>8.419.752</i>
III) <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
1) partecipazioni in imprese controllate	0	0

2) partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) partecipazioni in impr.controllanti	0	0
4) altre partecipazioni	0	0
5) azioni proprie	0	0
6) altri titoli	0	0
<i>Totale C . III</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>IV) Disponibilita' liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	2.839.690	2.944.685
2) assegni	0	0
3) denaro e valori in cassa	11.573	5.511
<i>Totale C . IV</i>	<i>2.851.263</i>	<i>2.950.196</i>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	11.334.313	11.369.948
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	187.013	195.563
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	16.160.087	16.529.771

PASSIVO	31/12/2010	31/12/2009
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	0	0
V) Riserve statutarie	1.166.678	1.098.415
VII) Altre riserve per arrotondamenti all'unità di Euro valori Bilancio	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	88.169	68.263
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	1.484.767	1.396.598
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	59.354	35.897
2) per imposte, anche differite	0	0
3) altri	362.748	333.479
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	422.102	369.376

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	674.915	649.712
D) DEBITI:		
1) Obbligazioni	0	0
2) Obbligazioni convertibili	0	0
3) Debiti verso Soci per finanziamenti	0	0
4) Debiti verso Banche	2.533.280	2.813.151
5) Debiti verso altri finanziatori	17.227	161.339
6) Acconti	0	0
7) Debiti verso fornitori	297.319	286.444
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) Debiti verso imprese controllate	2.869.690	3.202.375
10) Debiti verso imprese collegate	0	0
11) Debiti verso controllanti	0	0
12) Debiti tributari	99.963	68.632
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	55.129	2.666
14) Altri debiti	4.168.249	3.811.013
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	3.536.628	3.767.661
TOTALE DEBITI (D)	13.577.485	14.113.281
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	818	804
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	16.160.087	16.529.771

CONTI D'ORDINE	31/12/2010	31/12/2009
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	5.276.404	5.276.404

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	2010	2009
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.236.318	7.016.407
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi	708.719	641.614
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	7.945.037	7.658.021
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.888	0
7) per servizi	4.982.910	4.374.844
8) per godimento beni di terzi	58.042	55.843
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	988.483	927.052
b) oneri sociali	268.257	243.873
c) trattamento di fine rapporto	82.187	71.496
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	3.500	3.000
<i>Totale B . 9</i>	<i>1.342.427</i>	<i>1.245.421</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.578	8.596
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	184.343	182.034
c) altre svalutazioni delle immobilizz.		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	290.000	178.000
<i>Totale B . 10</i>	<i>488.921</i>	<i>368.630</i>

11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	40.000	60.173
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	806.382	1.376.993
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	7.720.570	7.481.904
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	224.467	176.117
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
a) in imprese controllate	0	0
a) in imprese collegate	0	0
a) in altre partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e verso controllanti	53.286	58.905
<i>Totale C . 16</i>	<i>53.286</i>	<i>58.905</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
17.1) verso imprese controllate	0	0
17.2) verso imprese collegate	0	0
17.3) verso controllanti	0	0
17.4) verso altri	139.465	187.523
<i>Totale C . 17</i>	<i>139.465</i>	<i>187.523</i>
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)	-86.179	-128.618

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale (D) delle rettifiche (18-19)	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) proventi straordinari	142.999	137.696
21) oneri straordinari	133.842	64.282
Totale (E) delle partite straordinarie (20-21)	9.157	73.414
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D +- E)	147.445	120.913
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	59.276	52.650
26) UTILE DELL' ESERCIZIO	88.169	68.263

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2010

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, per quanto compatibili con la natura giuridica dell'Ente e nel rispetto dei principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, ed elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, 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.

E' opportuno osservare che la trasformazione dei contratti di servizio per lo svolgimento dell'attività di gestione e manutenzione degli alloggi ERP con i Comuni della provincia di Ravenna da CONVENZIONI a CONCESSIONI è avvenuta con decorrenza 01/01/2006 e scadenza al 31/12/2013 ed ha comportato un ritorno in capo ad ACER della titolarità dei ricavi e dei costi inerenti la gestione del patrimonio immobiliare.

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, (in via residuale) con l'utilizzo dei finanziamenti della legge 457/78, DM 7/4/97, L.R. 34/96 , C.R.251/00 , C.R. 501/03, D.L. 159/2007 e dei fondi derivanti dalle vendite di alloggi effettuate secondo le leggi n. 513/77 e della Legge 560/93;
- 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 ed esecuzione anche, attraverso la costituzione di società di scopo, sono in gran parte definite dall'art. 41 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24.

Criteri di formazione del bilancio

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

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

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

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

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

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

Le informazioni fornite in Nota Integrativa relative alla presente situazione economica e patrimoniale sono presentate in unità di Euro.

Secondo quanto disposto dall'art. 2423 ter c.c., ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è raffrontata all'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente. Le voci dei due esercizi sono di regola da considerarsi confrontabili. Il bilancio dell'esercizio precedente è stato riclassificato, ai fini comparativi tenendo conto dei criteri adottati nell'esercizio in corso.

Il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato a revisione contabile dalla società LaBase Revisioni S.r.l..

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2010 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c. ed in linea generale omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2010, e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività. Si precisa che nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c..

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 del periodo di prevista utilità futura.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.

I costi di manutenzione aventi carattere incrementativo delle immobilizzazioni, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o comunque hanno portato ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni, mediante l'utilizzo di aliquote ritenute rappresentative della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti. Tali aliquote sono successivamente dettagliate in sede di commento alle voci dello stato patrimoniale.

Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50%.

Le immobilizzazioni materiali relative ad immobili realizzati con contributo pubblico sono iscritte al netto dei relativi contributi, secondo il documento OIC n. 16. Laddove il costo della costruzione sia stato completamente finanziato dall'intervento pubblico, tale contabilizzazione non comporta l'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 per inesigibilità, mentre i debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono 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.

Lo stanziamento riflette 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. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici. La quota maturata nell'esercizio è imputata al conto economico.

Impegni e garanzie.

Gli impegni e le garanzie prestate sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

Riconoscimento dei ricavi

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

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

Imposte

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

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.

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.1) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2010, iscritte per un valore netto di Euro 33.225 hanno registrato un incremento netto rispetto al saldo al 31 dicembre 2009 pari ad Euro 25.323. Nell'anno 2010 si è provveduto ad effettuare delle implementazioni su alcuni programmi software già in uso negli esercizi precedenti per un importo complessivo di Euro 8.826.

Sono state inoltre acquisite licenze software per Euro 5.482 relative al nuovo programma di contabilità la cui implementazione e attivazione è avvenuta nell'ottobre 2010 e si è pertanto proceduto, per tali costi, ad effettuare l'ammortamento di esercizio in proporzione al tempo di utilizzo delle stesse. Gli altri incrementi di importo non significativo riguardano software minori.

L'aliquota ordinaria di ammortamento utilizzata per il software di proprietà è pari al 33%. L'ammortamento di periodo è pari ad Euro 14.578.

Di seguito è riportato apposito prospetto che indica per ciascuna voce il costo storico, gli ammortamenti precedenti, rivalutazioni e svalutazioni nonché i movimenti intersorsi nell'esercizio. Non si sono verificati i presupposti per la capitalizzazione di costi di ricerca e sviluppo, di pubblicità, di concessioni, licenze e marchi, di beni immateriali in corso di produzione e di avviamento.

Descrizione	Valore al 31.12.2009		Variazioni 2010					Valore al 31.12.2010		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2010	Svalutazioni / Rettifiche	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale (software)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e simili	238.187	215.707	22.480	25.323	0	14.578	0	263.510	230.285	33.225
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	238.187	215.707	22.480	25.323	0	14.578	0	263.510	230.285	33.225

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito è riportato apposito prospetto che indica per ciascuna voce il costo storico, gli ammortamenti precedenti, rivalutazioni e svalutazioni nonché i movimenti intercorsi nell'esercizio:

Descrizione	Valore al 31.12.2009			Variazioni 2010				Valore al 31.12.2010		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Aumenti	Diminuoni	Ammortamento 2010	Variazione F.di Amm.to	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Terreni	212.536	0	212.536	0	0	0	0	212.536	0	212.536
Fabbricati	2.683.650	961.174	1.722.476	17.832	0	76.693		2.701.482	1.037.867	1.663.615
Macchine ordinarie per ufficio	34.903	34.903	0	0	0	0	0	34.903	34.903	0
Attrezzature industr.e comm. varie	10.617	10.118	499	0	0	208	0	10.617	10.326	291
Mobili e arredi	114.238	113.177	1.061	2.403		395		116.641	113.572	3.069
Attrezzat.elettroni che d'ufficio	284.320	260.793	23.527	23.590	0	12.663		307.910	273.456	34.454
Mezzi di locomozione	372	372	0	0	0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.681	141.576	1.746.105	0	0	94.384	0	1.887.681	235.960	1.651.721
Immobilizzazioni in corso e acconti	267.673	0	267.673	0	0	0	0	267.673	0	267.673
Totale	5.495.990	1.522.113	3.973.877	43.825	0	184.343	0	5.539.815	1.706.456	3.833.359

Terreni : non vi sono variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Fabbricati: gli incrementi dell'esercizio si riferiscono per € 17.832 a competenze tecniche capitalizzate sul fabbricato della sede per lavori di manutenzione straordinaria e alla corretta imputazione del costo storico di acquisto di locali commerciali di proprietà.

Altri beni : gli incrementi dell'esercizio pari a € 23.590 si riferiscono principalmente all'acquisto di due server e a computer acquistati in sostituzione di apparecchiature obsolete e non più funzionanti.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

CATEGORIA	ALIQUOTA
Immobili	3%
Mobili e arredi	12%
Macchine per ufficio ordinarie	12%

Macchine per ufficio elettroniche ed apparecchiature informatiche	20%
Attrezzatura varia	15%

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

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

Le immobilizzazioni in corso e acconti indicano gli interventi in corso finanziati con fondi propri Acer.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni si riferiscono alle seguenti quote possedute :

a) Euro 6.000 nella società M.P.R. S.r.l., con la quale in data 01/07/2004 Acer ha stipulato un contratto d'affitto del ramo d'azienda relativo alle attività tecnico-manutentive. La società, con sede in Ravenna Viale Farini 26, ha un capitale sociale di Euro 10.000, del quale Acer controlla una quota pari al 60%.

Il gruppo è esonerato dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato perché non sussistono le condizioni di cui all'art. 27 del D.Lgs. n. 127 del 9 aprile 1991.

b) Euro 1.533 per l'acquisizione di una partecipazione in altre imprese nella società "Nuova Quasco S.c.r.l." con sede in Bologna, Via G.B. Morgagni 6. La società che si occupa di realizzazione e gestione di sistemi informativi e osservatori nell'ambito di vari settori tra i quali quello dei lavori pubblici, fornisce ad Acer il servizio di analisi e di rendicontazione della Customer Satisfaction nei confronti degli utenti;

Le suddette partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto.

Per il dettaglio dei crediti e debiti, ricavi e costi relativi ad operazioni in corso con la società controllata M.P.R. S.r.l., si rinvia a quanto esposto al paragrafo "Informazioni operazioni con parti correlate".

Le immobilizzazioni finanziarie classificate tra i "Crediti verso altri" riguardano :

a) per l'importo di Euro 2.268 depositi cauzionali per contratti diversi;

b) per l'importo di Euro 66.945 i crediti verso cessionari mutuatari di alloggi per la parte residua del debito. Come previsto dalla normativa il ricavato delle quote di ammortamento deve essere oggetto di un piano di reinvestimento in interventi per attività di edilizia residenziale pubblica, da sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti ;

c) per l'importo di Euro 10.866 il credito verso i Comuni per la quota capitale da rimborsare dall'01/01/2011 alla C.D.P. S.p.A. relativamente ai mutui accesi per la costruzione degli alloggi ERP, la cui proprietà è stata trasferita ai Comuni;

d) per Euro 675.566 rappresenta il credito verso i Comuni per le quote capitali da rimborsare alla Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di "Emergenza abitativa" e alla banca BIIS di Roma per gli alloggi ERP di locazione permanente, realizzati nel Comune di Ravenna in Via Perilli e nel Comune di Bagnacavallo in Via della Liberazione;

e) l'importo di Euro 9.000 si riferisce al pagamento effettuato nei confronti del Comune di Casola Valsenio per l'acquisizione delle quote della società Senio Energia S.r.l. e per le quali non si è

perfezionato il passaggio di proprietà delle medesime per effetto dell'entrata in vigore D.L. 78/2010 convertito con Legge 122/2010.

Nel dettaglio le variazioni che hanno interessato le immobilizzazioni finanziarie, in unità di euro, sono le seguenti:

Descrizione	Valore al 31.12.2009	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2010
Partecipazioni	7.533	0	0	7.533
Imprese controllate	6.000	0	0	6.000
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	1.533	0		1.533
Crediti verso altri	960.370	9.000	204.726	764.644
Contratti diversi	2.268		0	2.268
Cessionari per rate riscatto	85.640		18.696	66.944
Comuni per rate mutui alloggi ceduti	150.541		139.675	10.866
Comuni per rate mutui alloggi locazione permanente	721.921		46.355	675.566
Altre imprese	0	0	0	0
Verso altri	0	9.000	0	9.000
Altri titoli	0	0	0	0
Totale	967.903	9.000	204.726	772.177

In ottemperanza al disposto dell'articolo 2424 bis del Codice Civile, si evidenzia che gli Amministratori ritengono non vi siano immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al proprio fair value.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero in quanto l'ACER non produce né beni mobili, né beni immobili destinati alla vendita.

C.II) Crediti

Nel complesso la voce, articolata per macro-categorie, risulta così composta:

Descrizione	Crediti al 31/12/2010	Crediti al 31/12/2009	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	1.899.335	1.583.705	1.899.335		315.630
recuperi spese gestione stabili	396.377	494.015	396.377	0	-97.638
per spese legali	185.032	139.619	185.032	0	45.413
altri crediti	103.267	58.914	103.267	0	44.353
f.do svalutazione crediti	-982.248	-819.862	-982.248	0	-162.386
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	0	0	0	0	0
verso clienti	208.610	206.771	203.236	5.374	1.839
verso comuni	54.282	338.190	54.282	0	-283.908
Crediti verso utenti e clienti	1.864.655	2.001.352	1.859.281	5.374	-136.698
Crediti v/o imprese controllate	442.005	439.552	442.005	0	2.453
Crediti v/o imprese collegate	0	0	0	0	0
Crediti v/o impr.controllanti	0	0	0	0	0
Crediti tributari	0	21.097	0	0	-21.097
Crediti per imposte anticipate	43.358	0	43.358	0	43.358
Crediti per G.S.	2.712.521	2.337.864	2.712.521	0	374.657
verso Stato ed altri enti	535.383	504.154	103.589	431.794	31.229
verso condomini	229.465	220.313	229.465	0	9.152
per anticipi effettuati	2.629.294	2.892.029	2.081.472	547.822	-262.735
verso altri	26.369	3.390	26.369	0	22.979
Crediti verso altri	3.420.511	3.619.887	2.440.895	979.616	-199.375
Totale	8.483.050	8.419.752	7.498.060	984.990	63.298

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso, e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 2.846.903 al lordo del fondo svalutazione crediti di Euro 982.248 hanno registrato un decremento di Euro 136.698 rispetto al precedente esercizio dovuto a minori crediti a fine esercizio nei confronti del Comune di Ravenna.

L'analisi dei principali crediti è la seguente :

- crediti verso utenti per la morosità rilevata alla chiusura di esercizio. Detta morosità, ammonta complessivamente ad Euro 1.899.335;
- il fondo svalutazione crediti al 31/12/2009 di Euro 819.862, utilizzato per Euro 127.614, è stato incrementato ad Euro 982.248 stimando i rischi di inesigibilità sui crediti iscritti in bilancio per Euro 290.000, come illustrato nella trattazione della voce B.10.d) del conto economico;
- l'importo di Euro 396.377 si riferisce al conguaglio da richiedere agli utenti in fase di rendicontazione delle spese servizi comuni per i fabbricati che ACER gestisce direttamente oltre al rimborso di interventi di manutenzione richiesti direttamente dagli utenti;
- l'importo di Euro 185.032 è relativo al rimborso dovuto dagli utenti morosi per le procedure legali intraprese per il recupero dei canoni non riscossi;
- i crediti verso clienti diversi pari a Euro 103.267 sono relativi principalmente a fatture da emettere per costi sostenuti da Acer a fronte di manutenzione da riaddebitare agli utenti. Rispetto all'esercizio precedente l'incremento è dovuto all'aumento delle quote di spese

anticipate dall'ente nei confronti di utenti morosi e dei crediti per lavori di manutenzione da rimborsare da parte degli inquilini per interventi a loro carico;

- l'importo di € 208.610 è relativo principalmente a fatture da emettere relative a compensi tecnici rilevati nell'esercizio 2010 per convenzioni stipulate con Comuni e al compenso derivante da convenzioni stipulate per la gestione degli alloggi di emergenza abitativa con Comuni ed altri enti;
- crediti verso i Comuni sono pari ad Euro 54.282 e si riferiscono principalmente, al credito vantato per il rimborso del costo del personale comandato e per compensi tecnici e ribalto fatture per lavori inerenti attività edilizia su alloggi ERP e attività edilizia accessoria su fabbricati non ERP. Il decremento rispetto all'esercizio 2009 è dovuto al pagamento nel corso del 2010 di crediti verso il Comune di Ravenna per lavori e competenze tecniche;

I crediti verso imprese controllate ammontano ad Euro 442.005 e sono commentati al paragrafo "Informazioni operazioni con parti correlate".

I crediti tributari si riferiscono alle imposte anticipate IRES stanziate a bilancio per € 43.358 e relative all'accantonamento di Euro 40.000 al fondo cause legali e all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 275.329, eccedente rispetto al limite fiscalmente deducibile. Nel presente esercizio si è proceduto allo stanziamento delle imposte anticipate in quanto non sono più utilizzabili le perdite fiscali maturate negli esercizi precedenti. Nei futuri esercizi si ritiene che matureranno redditi fiscali tali da assorbire le variazioni in diminuzione che si produrranno all'avverarsi dei fatti che hanno generato la previsione di tali fondi.

I crediti per Gestione Speciale sono pari ad Euro 2.712.521 con un incremento netto rispetto all'esercizio 2009 di Euro 374.657. I prelievi per l'anno 2010 ammontano a Euro 244.403 relativamente ai pagamenti delle fatture relative sull'avanzamento dei lavori degli interventi edilizi finanziati con i fondi della legge 560/93 e per Euro 135.056 agli interventi edilizi finanziati con fondi della legge 457/78. I "Rientri art. 25 legge 513/1977", esposti nel bilancio 2009 per Euro 8.432, hanno registrato un decremento di Euro 5.166 per l'addebito alla Gestione Speciale della rata 2010 dei mutui della Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. riferiti agli alloggi ERP già ceduti in proprietà agli assegnatari. Gli incrementi avvenuti nel corso del 2010 si riferiscono a riversamenti di fondi Cer L. 560/93 effettuati presso la contabilità speciale di Banca Italia per complessivi Euro 759.282 e dei quali Euro 108.817 sono relativi agli incassi avvenuti nel corso del precedente esercizio per diritti di prelazione e rate di alloggi venduti a riscatto ed Euro 650.465 a riversamenti effettuati al fine di ripristinare utilizzi di anni precedenti.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 3.420.511 e sono costituiti principalmente da :

- a) Euro 229.465 per acconti corrisposti agli amministratori di condominio a seguito dei bilanci preventivi approvati dalle assemblee dei condomini, per gli alloggi in gestione facenti parte di fabbricati amministrati da terzi. Successivamente con l'approvazione del bilancio consuntivo l'Azienda conguaglia la situazione contabile sui costi definitivi sostenuti dal condominio;
- b) Euro 2.629.294 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati. Al 31/12/2010 l'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati è pari a Euro 1.754.217 con una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di Euro 232.953 dovuta principalmente agli incassi di fondi pubblici da parte di Acer avvenuti nel corso del 2010 a seguito della rendicontazione agli enti finanziatori delle spese complessive sostenute per la realizzazione di interventi edilizi conclusi. Inoltre nel corso del 2009 si è proceduto a contabilizzare il credito di Euro 434.240 per anticipi sulla quota parte di finanziamento regionale stanziato dal D.L. 159/2007 e relativo al programma di recupero di alloggi sfitti. Tale importo si è incrementato nel corso dell'esercizio per Euro 137.583 a seguito delle modifiche introdotte alle procedure di

riconoscimento dei finanziamenti del programma “Nessun alloggio pubblico sfitto” dalla Delibera Regionale nr. 344/2010 e a seguito della quale la quota di finanziamento precedentemente attribuita a fondi comunali verrà interamente finanziata da fondi regionali. Nel corso del 2010 sono stati incassati da parte delle Regione contributi pari a Euro 24.000. La voce inoltre comprende per Euro 491.860 fatture ricevute dalla società controllata per interventi edilizi e non saldate alla fine dell’esercizio e per Euro 383.216 fatture da ricevere, di cui relative all’esercizio in corso per Euro 124.313 e agli esercizi precedenti per Euro 258.903 dalla società controllata per stati avanzamento lavori, competenze e ritenute a garanzia per interventi edilizi finanziati.

c) Euro 431.794 relativamente a crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso del 2007 ai sensi dell’art. 36 della legge 24/2001. Nell’esercizio precedente tale importo risultava essere iscritto nel passivo in quanto non risultavano utilizzati gli importi accantonati da Acer nel corso del 2007. Nel corso dell’esercizio chiuso al 31/12/2009 a fronte dei ripristini effettuati sugli alloggi ERP di proprietà sono stati utilizzati i fondi disponibili per ciascun Comune così come disposto dalla Conferenza degli enti.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle somme anticipate da Acer in attesa dell’erogazione dei relativi finanziamenti :

Legge di finanziamento	Finanziamento anticipato al 31/12/2009	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2010
Art.25/513	0	0	0	0
L.R.34/96	0	0	0	0
D.M. 7/4/97 Agev.	0	0	0	0
D.M. 7/04/97 Sovvenzionata	-14.782	0	0	-14.782
C.R. 251/01	-56.683	56.683	-13.711	-13.711
C.R. 501/03 1' Stralcio	-412.000	254.815	-75.900	-233.085
C.R. 501/03 2' Stralcio	-352.971	76.087	-53.311	-330.195
Contributo Regione PRU Darsena 112 alloggi	0	0	-81.930	-81.930
Delibera Giunta Reg. n.2964/01	0	0	0	0
Regione Comune Ravenna Progetto Pilota Sicurezza Urbar	-226.371	0	0	-226.371
Contributo Regione PRU Comuni	-4.862	4.862	0	0
Delibera C.R. 88/2000	0	0	0	0
Ministero Infrastrutture Contratti di Quartiere	0	0	0	0
Anticipo Fondi Comuni	-476.056	182.541	0	-293.515
Finanziamento Regione D.L. 159/2007	-434.239	24.000	-137.583	-547.822
Finanziamento a privati	-9.205	3.648	-7.249	-12.806
TOTALE FINANZIAMENTI	-1.987.169	602.636	-369.684	-1.754.217

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31/12/2010 l’investimento in strumenti del mercato finanziario non qualificabili come immobilizzazioni, secondo il criterio richiamato nel paragrafo relativo alle immobilizzazioni finanziarie, è pari a zero.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2010 di Euro 2.851.263, rilevando un decremento di Euro 98.933 rispetto alla chiusura del precedente esercizio. Il seguente prospetto, rappresenta nel dettaglio la composizione di detto importo, e si precisa che per quanto riguarda la giacenza delle disponibilità liquide depositate sulle contabilità speciali infruttifere presso la Tesoreria Provinciale dello Stato si è provveduto anche nel 2010 a rilevare detta posta di bilancio alla voce C II 6 – Crediti verso lo Stato (CER) per la gestione speciale – in quanto queste somme sono vincolate all'utilizzo esclusivo di attività edilizia ERP programmata e quindi non classificabili fra le disponibilità liquide di Acer.

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2009	Variazione
Depositi c/o tesoriere	2.789.176	2.755.618	33.558
Banche c/c	22.911	57.014	-34.103
Poste c/c	27.603	132.053	-104.450
Assegni	0	0	0
Depositi bancari e postali	2.839.690	2.944.685	-104.995
Denaro e valori in cassa	11.573	5.511	6.062
Totale	2.851.263	2.950.196	-98.933

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 187.013 e risultano diminuiti di Euro 8.550 rispetto al 31 dicembre 2009, per effetto di competenze tecniche maturate imputate a conto economico in esercizi precedenti e girocontate sugli interventi a seguito della chiusura contabile degli stessi.

I ratei attivi al 31/12/2010 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate ed ammontano ad Euro 81.801.

Per quanto riguarda i risconti attivi si osserva che complessivamente rispetto all'esercizio precedente si è verificato un aumento di Euro 24.637. La voce più significativa dei risconti attivi è costituita dalle imposte di registro che sia per l'esercizio 2010 che per quelli precedenti, è determinata dalle procedure di registrazione dei contratti di locazione degli alloggi ERP per i quali tale imposta viene versata anticipatamente in riferimento alle durate pluriennali di tali contratti.

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2010 sono così composti :

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2009	Variazione
Ratei attivi	81.801	114.988	-33.187
Compensi per interventi edilizi	81.801	114.988	-33.187
Altri	0	0	0
Risconti attivi	105.212	80.575	24.637
Canoni passivi - Consulenze	10.069	1.187	8.882
Premi assicurativi	-	-	0
Imposta di registro	95.143	79.388	15.755
Altri	-	-	0
Totale	187.013	195.563	-8.550

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Capitale di dotazione	Riserva di Rivalutazione	di Riserva Statutaria	Altre Riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Utili (Perdite) dell'esercizio	Totale
Saldi al 01/01/2009	229.920	0	955.166		0	143.249	1.328.335
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			143.249		0	(143.249)	0
Risultato dell'esercizio						68.263	68.263
Saldi al 31/12/2009	229.920	0	1.098.415	0	0	68.263	1.396.598
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			68.263			(68.263)	0
Risultato dell'esercizio						88.169	88.169
Saldi al 31/12/2010	229.920	0	1.166.678	0	0	88.169	1.484.767

Come da delibera n° 27 del 29/06/2010 della Conferenza degli Enti l'utile dell'esercizio 2009 di Euro 68.263 è stato destinato per Euro 3.413 al fondo di riserva ordinario e per Euro 64.850 al fondo di riserva straordinario in conformità all'art. 21 del vigente Statuto.

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

Per ciò che riguarda l'informativa relativa alle possibilità di utilizzo delle riserve di patrimonio netto, si evidenzia che esse sono costituite dalla sola riserva statutaria, utilizzabile per copertura delle perdite.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio al 31/12/2010 per un importo complessivo di Euro 422.102 sono così suddivisi :

Descrizione	Valore al 31/12/2009	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2010
Fondo di indennita' per fine mandato amm.ri	35.897	24.263	806	59.354
Altri fondi :	333.479	40.000	10.731	362.748
rischi per cause legali	327.147	40.000	4.399	362.748
oneri contrattuali	6.332	0	6.332	0
Totale	369.376	64.263	11.537	422.102

Rispetto al saldo al 31/12/09, si commentano le seguenti variazioni:

- il fondo indennità fine mandato amministratori è incrementato di Euro 24.263 al fine di accantonare quote previste dalla Legge Regionale 24/2001 per gli amministratori Acer relative ad anni precedenti ed erroneamente omesse.
- il fondo per rischi cause legali è aumentato di Euro 40.000 rispetto al saldo dell'anno precedente, mentre gli utilizzi sono stati di Euro 4.399;
- il fondo per oneri contrattuali è diminuito di Euro 6.332 per l'utilizzo di somme precedentemente accantonate a fronte di rettifiche catastali e volturazioni degli alloggi ERP trasferiti ai Comuni ai sensi della Legge Regionale 24/2001.

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31/12/10 ad Euro 674.915, registrando un aumento rispetto al precedente esercizio di Euro 25.203.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo complessivamente a titolo di quota maturata e di rivalutazione Euro 72.084 mentre Euro 10.103 sono stati destinati ai Fondi Pensione su adesione dei dipendenti. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del fondo per Euro 44.835 a seguito della liquidazione di anticipo ad una dipendente del trattamento di fine rapporto per finalità previste dalla legge.

Saldo al 31/12/2009	649.712
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2010 al lordo dell'imposta sostitutiva	72.084
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 2.046
Utilizzo 2010 per liquidazione T.F.R.	- 44.835
Saldo al 31/12/2010	674.915

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/10 ammontano complessivamente ad Euro 13.577.485.

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2009	di cui esigibile entro l'esercizio successivo	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni
Debiti verso banche, c/c e mutui	2.533.280	2.813.151	281.609	511.764	1.739.907
Mutui verso altri finanziatori	17.227	161.339	17.227	0	
Debiti verso fornitori	297.319	286.444	297.319		0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso impresa controllata M.P.R. Srl	2.869.690	3.202.375	2.869.690	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti tributari	99.963	68.632	99.963	0	0
Debiti v/i st.di prev.e sicurezza sociale	55.129	2.666	55.129	0	0
Altri debiti	4.168.249	3.811.013	2.560.800	1.607.449	0
Debiti per gestione speciale e fin anz.pubblici	3.536.628	3.767.661	1.500.000	2.036.628	0
TOTALI	13.577.485	14.113.281	7.681.737	4.155.841	1.739.907

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche espongono un saldo di Euro 2.533.280 al 31/12/2010, con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 279.871 per effetto del rimborso delle rate dei mutui scadute nel 2010;

- in riferimento ai mutui verso altri finanziatori la quota parte di Euro 17.227 rappresenta il debito verso la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. per i mutui contratti negli anni precedenti alla Legge Regionale 24/2001 per la costruzione e il recupero di patrimonio ERP trasferito in proprietà ai Comuni nell'anno 2004. Le concessioni stipulate nell'anno 2006 per la gestione degli alloggi ERP prevedono che il rimborso delle residue rate di ammortamento per Euro 10.866 dei mutui, la cui accensione ha riguardato alloggi ceduti ai comuni, siano finanziate dalle entrate per canoni ERP come normato da Legge Regionale 24/01;

- i debiti verso fornitori al 31/12/2010 ammontano ad Euro 297.319, al netto delle note di credito da ricevere. Rispetto al saldo dei debiti verso fornitori al 31/12/09 si rileva un aumento pari ad Euro 10.875;

- i debiti verso l'impresa controllata M.P.R. S.r.l., pari ad Euro 2.869.690, sono commentati al paragrafo "Informazioni operazioni con parti correlate";

- i debiti tributari pari ad Euro 99.963, evidenziano una variazione positiva rispetto al precedente esercizio di Euro 31.331 per effetto dei maggiori debiti derivanti dall'imposte sul reddito dell'esercizio contabilizzate a conto economico alla voce E.22 per Euro 102.634;

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 55.129;

- gli Altri debiti sono pari ad Euro 4.168.249 e registrano un aumento di Euro 357.236 rispetto al saldo al 31/12/09. Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2009	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	37.012	37.107	-95
Depositi cauzionali	1.580.905	1.558.231	22.674
Enti diversi	254.323	233.579	20.744
Debiti v/comuni art. 36 L.R. 24/2001	1.887.692	1.607.897	279.795
Debiti v/ personale dipendente	98.929	100.035	-1.106
Altri	309.388	274.164	35.224
Totale	4.168.249	3.811.013	357.236

Assegnatari e cessionari per conguaglio servizi: l'importo al 31/12/2010 di Euro 37.012 rappresenta il debito relativo alla rendicontazione di servizi agli utenti, in particolare si tratta dei servizi comuni per i quali viene annualmente redatto il consuntivo riaddebitando o accreditando in bolletta agli utenti i relativi conguagli.

Depositi cauzionali: si tratta di un importo per utente pari a tre mensilità previste dalla Legge Regionale 24/2001, da versare a titolo di cauzione alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Enti diversi : questa voce ha subito un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 20.744 dovuto principalmente all'incremento dei fondi stanziati dal Comune di Cervia per le spese di manutenzione degli alloggi di emergenza abitativa oggetto di convenzione con l'Azienda Casa Emilia Romagna.

Debiti verso comuni Art. 36 L.R. 24/2001: la voce riguarda la quota che residua dai proventi per canoni relativi agli esercizi 2006-2007-2008-2009-2010 da destinarsi ad interventi di "*recupero e sviluppo del patrimonio di alloggi di erp, ivi compresi i relativi programmi sistematici di manutenzione e di adeguamento tecnologico*", che per l'anno 2010 al netto delle quote capitali delle rate dei mutui a carico dei fabbricati ERP, è pari ad Euro 361.209. Residuano Euro 140.396 dell'anno 2006 da utilizzare per interventi di adeguamento impianti degli alloggi, Euro 578.601 dell'anno 2008 ed Euro 807.486 dell'anno 2009, da destinarsi oltre che all'adeguamento impianti, agli interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino. Nel corso del 2010 sono stati utilizzati a fronte dei costi sostenuti per ripristini alloggi, i fondi destinati alla manutenzione nel 2009 per Euro 137.028. Si è proceduto per Euro 116.928 al ripristino dei fondi destinati alla manutenzione per gli anni 2008-2009 a seguito delle modifiche introdotte dalla Delibera della Giunta Regionale nr. 344/2010 delle procedure regionali di stanziamento ed erogazione delle somme destinate alla realizzazione del programma di manutenzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica denominato "Nessun alloggio pubblico sfitto".

I debiti verso dipendenti: pari ad Euro 98.929, includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER, alle ferie maturate e non ancora usufruite al 31/12/2010.

Altri debiti: l'importo complessivo al 31/12/2010 di Euro 309.388 è costituito prevalentemente per Euro 158.352 per fideiussioni escusse a seguito di contenzioso in essere con le imprese appaltatrici di interventi edilizi, per Euro 66.837 per debiti verso il personale comandato da altri enti versato nell'esercizio successivo e per Euro 13.525 per debiti per quote sindacali Sunia versate nell'esercizio successivo.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 3.536.628 al 31/12/2010 sono costituiti principalmente da:

- rientri destinati alle finalità dell'art. 25 della Legge 513/1977 Euro 13.558, quale somma residua per la quale l'Azienda deve definire il programma di reinvestimento, mentre Euro 51.078 rappresentano i finanziamenti dei rientri non vincolati art. 25 Legge 513/77 per i quali è stato approvato l'utilizzo del reinvestimento;
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993 Euro 1.451.754 ed Euro 66.945 per rate da riscuotere oltre l'esercizio;
- rientri Legge 560/93 da versare nella contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato per Euro 116.806 per le rate riscosse nell'esercizio dagli assegnatari che hanno acquistato l'alloggio ai sensi della legge 560/93 con pagamento rateale del prezzo;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi della legge 457/78 per Euro 1.433.759;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.501/03 1^a e 2^a stralcio per complessivi Euro 238.827;

Di questi importi Euro 2.709.255 sono i finanziamenti depositati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Forlì sulle contabilità speciali infruttifere. E' opportuno rilevare che la parte di finanziamenti già utilizzata per interventi edilizi non ancora conclusi è stata portata in deduzione del valore delle immobilizzazioni in corso, al fine di fornire una presentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso.

E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei passivi al 31/12/2010 risultano pari ad Euro 818.

Sono costituiti dalla quota di costi tecnici per la progettazione e direzione lavoro di interventi edilizi maturati in precedenti esercizi, per gli interventi in fase di chiusura e gestiti direttamente da ACER.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine sono esposti in calce allo stato patrimoniale e si riferiscono a:

- 1) n.2 fideiussioni bancarie rilasciate nell'anno 2002 al Comune di Faenza per un ammontare di Euro 52.000 a garanzia dell'intervento edilizio dell'area "Ex Succovit" a Faenza in Via Medaglie d'Oro a cui si aggiunge una fideiussione bancaria, prestata nell'esercizio 2006 e riferita al medesimo intervento, per Euro 633.404. Occorre rilevare che in relazione a questo intervento edilizio ACER è in possesso di n. 1 fideiussione bancaria a suo favore per un importo complessivo di Euro 239.300 rilasciata da una delle imprese esecutrici dei lavori. L'intervento edilizio risulta terminato come da certificato di fine lavori del 28/11/2008 e le sopra menzionate fideiussioni saranno svincolate esperiti i controlli finali;
- 2) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 660.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Industrie 22 a Ravenna;

- 3) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 1.236.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Savarna 269 a Ravenna;
- 4) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 600.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Industrie 18 a Ravenna;
- 5) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 930.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Malmesi a Filetto in Ravenna;
- 6) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 1.165.000 a favore della Banca BIIS per gli alloggi di via Liberazione a Bagnacavallo e via Perilli a Ravenna.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2010 ammonta ad Euro 7.945.037 con un incremento rispetto all'esercizio 2009 di Euro 287.016 dovuta principalmente a maggiori ricavi derivanti dalle convenzioni in essere per attività di progettazione riguardanti l'attività edilizia accessoria e dall'inserimento di una nuova voce in bolletta per l'applicazione delle sanzioni amministrative agli utenti in funzione delle modifiche regolamentari apportate in tal senso dai Comuni.

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 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 stabili 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:

Descrizione	2010	2009	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	196.403	203.640	-7.237
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.517.750	6.385.409	132.341
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	49.122	56.224	-7.102
Altri canoni	5.196	2.924	2.272
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	343.445	303.636	39.809
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	62.989	48.460	14.529
Corrispettivi e rimborsi spese servizi	0	0	0
Compensi per interventi di costruzione	61.413	16.114	45.299
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	7.236.318	7.016.407	219.911

I ricavi per i canoni di locazione conseguiti nell'esercizio 2010 sono così suddivisi:

- a) Euro 196.403 sono relativi ai canoni di locazione di contratti relativi ad unità extra-abitative di proprietà Acer destinate ad uso commerciale;
- b) In base ai contratti di concessione del servizio di gestione del patrimonio ERP stipulati nell'anno 2006 tra Acer ed i Comuni, i canoni di locazione degli alloggi ERP sono ricavi d'esercizio caratteristici di ACER che per l'anno 2010 sono stati pari a Euro 6.517.750. Detto importo è comprensivo del conguaglio canoni di Euro 163.942, applicato agli utenti a seguito delle verifiche effettuate sulle dichiarazioni ISE- ISEE relativamente agli anni 2006-2007 e dell'importo di Euro 67.335 per sanzioni applicate in applicazione della modifica dei regolamenti comunali nella parte inerente le sanzioni amministrative;
- b) Euro 49.122 costituiti da canoni relativi ad alloggi di proprietà Acer, destinati all'emergenza abitativa e alla locazione permanente e ai canoni per alloggi di proprietà non Erp e il cui decremento rispetto all'anno precedente è dovuto a periodi di sfittanza nel corso del 2010;
- c) Euro 5.196 per altri canoni derivanti dalla locazione di alloggi di emergenza abitativa e unità extra residenziali di proprietà;

Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili

L'azienda ha gestito nel 2010 un totale di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a nr. 4.709 di cui 38 alloggi di "emergenza" per conto del Comune di Cervia, oltre a 44 unità extra-residenziali di proprietà di ACER. La gestione degli alloggi di proprietà comunale è regolata dalle concessioni 2006 stipulate con tutti i Comuni della provincia e con le OO.PP di Faenza in base alla legge regionale 24/2001 e alla relativa delibera applicativa del Consiglio regionale n. 391 del 30/7/2002.

La gestione delle unità extra-ERP di proprietà comunale prevede generalmente un compenso medio gestionale per Acer pari a Euro 30,00 al mese per singola unità.

I corrispettivi e i rimborsi di Euro 343.445 rilevati nel 2010 sono così suddivisi:

- a) per Euro 170.241 sono costituiti dai rimborsi degli utenti per la stipulazione di contratti di locazione, per la bollettazione e la riscossione dei canoni, per le procedure legali attivate a seguito del recupero di morosità, in conformità al Regolamento delle tariffe aziendali deliberato dal Consiglio di Amministrazione con delibera nr. 66 del 30/07/2009;
- b) per Euro 132.102 sono costituiti dal compenso percepito per l'attività di rendicontazione dei servizi e delle utenze gestiti direttamente da Acer per conto degli assegnatari in conformità a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione;
- c) per Euro 41.102 sono costituiti dai corrispettivi dovuti dai Comuni per la gestione di unità extra-ERP sulla base delle convenzioni in essere.

Corrispettivi e rimborsi di manutenzione

L'importo di Euro 62.989 è determinato principalmente dai rimborsi per gli interventi di manutenzione a carico degli utenti.

Compensi per attività di costruzione

L'importo di Euro 61.413 si riferisce prevalentemente alle competenze tecniche maturate a seguito dell'approvazione dei quadri tecnici economici del programma provinciale di adeguamento alla normativa in materia di impianti di cui al biennio 1992-1993, 1994-1995 ed in base alle delibere di CDA 44-45 del 27/05/2010.

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, come sopra evidenziato, Acer non ha prodotto beni.

A.3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione

Valgono le medesime considerazioni di cui al punto precedente.

A.4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Tale voce espone un saldo pari a zero, in quanto nel corso dell'esercizio 2010 non è stata portata a termine alcuna produzione interna nè alcuna attività costruttiva sui propri alloggi effettuata con risorse interne.

A.5) Altri ricavi e proventi

Descrizione	2010	2009	Variazione
Canoni diversi	34.226	34.083	143
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	7.250	5.885	1.365
Ricavi interventi edili attività accessoria	179.221	37.164	142.057
Altri ricavi e rimborsi diversi	33.944	24.617	9.327
Rimborsi dai Comuni	63.240	60.106	3.134
Contributi mediazione sociale	14.398	0	14.398
Rimborso personale in comando	274.015	287.901	-13.886
Canone affitto ramo d'azienda	45.558	44.887	671
Rimborsi contratti appalto e forniture beni/servizi	43.669	46.097	-2.428
Ricavi per servizi da rifattare	8.069	85.140	-77.071
Rimborsi spese postali e valori bollati	3.180	1.273	1.907
Altri ricavi	1.949	14.461	-12.512
Totale altri ricavi e proventi	708.719	641.614	67.105

Gli altri ricavi e proventi ammontano nel loro complesso ad Euro 708.719, registrando una diminuzione di Euro 67.105 rispetto l'esercizio 2009 dovuti principalmente al deremento della voce Ricavi per servizi da rifattare.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 34.226 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 179.221 riguardano principalmente i proventi riconosciuti in base alla convenzione approvata con delibera di CDA nr. 68 del 10/09/2010 per la realizzazione di servizio di progettazione per la costruzione di 16 alloggi in Via Chiavica Romea, Via Gamberini e Via Butrinto e alla convenzione approvata con delibera di CDA nr. 70 del 10/09/2010 per la realizzazione del servizio di progettazione per la riqualificazione di un'area urbana e nuova costruzione di un fabbricato in Cotignola Via 2 Agosto. A fronte di tali ricavi sono iscritti costi per pari importo alla voce Costi per Servizi;
- c) Euro 33.944 per ricavi e rimborsi diversi di cui Euro 10.162 per rimborsi assicurativi per danni ai fabbricati, che nelle rendicontazioni di gestione ai Comuni hanno ridotto i costi assicurativi del patrimonio ERP;

- d) Euro 63.240 quale rimborso per la quota capitale del mutuo contratto per l'acquisto degli alloggi destinati all'emergenza abitativa come da Accordo Quadro tra il Comune di Ravenna, il Consorzio dei servizi sociali e l'Acer;
- e) Euro 14.398 quali contributi erogati dal Comune di Ravenna per il servizio di mediazione sociale;
- f) Euro 274.015 per rimborso del costo del personale comandato presso la società di scopo M.P.R. (n. 4 dipendenti) e il Comune di Ravenna (n. 1 dipendente);
- g) Euro 45.558 per il canone d'affitto ramo d'azienda che M.P.R. riconosce ad ACER come stabilito dal contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato nel 2004;
- h) Euro 43.669 per il rimborso forfetario sulla fornitura di beni e servizi a favore di M.P.R. S.r.l. sulla base di percentuali e parametri di consumo stabiliti in base ad accordo tra le parti rideterminati in base alla delibera n° 21 del 29/04/2011;

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2010 ammontano ad Euro 7.720.570 a fronte di un costo del 2009 di Euro 7.481.904. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2010 è pari all'90% mentre nel 2009 era stata pari al 88%. I costi della produzione non comprendono costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci.

B.7) Costi per servizi

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	2010	2009	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	155.339	157.862	-2.523
Spese di rappresentanza e promozionali	3.726	7.880	-4.154
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	63.325	81.863	-18.538
Spese postali e telefoniche	51.508	40.964	10.544
Cancelleria , stampati, pubblicazioni	15.782	14.787	995
Corsi di formazione personale, rimborsi spese più di lista a dipendenti ed altri oneri	36.546	36.883	-337
Gestione mezzi di trasporto	1.733	1.616	117
Personale in comando c/o Acer, prestazioni di lavoro interinale e altre collaborazioni professionali	86.612	113.575	-26.963
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	96.384	134.745	-38.361
Consulenze legali	34.780	0	34.780
Consulenza fiscale	8.813	8.828	-15
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	6.115	6.118	-3
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	16.955	32.550	-15.595
Certificazione sistema qualità	11.466	8.112	3.354
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	19.233	9.414	9.819
Costi per svolgimento gare	0	706	-706
Concorsi seminari e convegni	0	4.520	-4.520
Giornali, riviste e pubblicazioni	11.223	9.227	1.996
Manut.attrezzature e gestione sistema informatico	24.144	20.086	4.058
<i>Totale Spese generali</i>	643.684	689.736	-46.052
Spese di amministrazione stabili	912.827	942.498	-29.671
Spese di manutenzione stabili	3.166.744	2.684.419	482.325
Politiche abitative sul territorio	25.000	30.729	-5.729
Mediazione Sociale	30.007	0	30.007
<i>Totale Spese della gestione immobiliare</i>	4.134.578	3.657.646	476.932
<i>Totale Spese dell'attività costruttiva</i>	25.427	5.333	20.094
<i>Totale Spese dell'attività accessoria</i>	179.221	22.129	157.092
Totale costi per servizi	4.982.910	4.374.844	608.066

Spese Generali

Esaminando l'andamento delle spese generali rispetto al 31/12/09 si riscontra un decremento complessivo netto di Euro 46.052 che attesta tali costi al valore complessivo di Euro 643.684.

Analizzando nel dettaglio le voci di costo più significative si rileva quanto segue:

a) ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 del codice civile si precisa che l'importo di Euro 155.339 della voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" è così suddiviso:

Compensi agli amministratori	Euro	96.669
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	31.943
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	11.655
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	9.815
Indennità chilometrica amministratori	Euro	5.257

b) le spese di rappresentanza e pubblicità rispetto a quelle del 2009 registrano una diminuzione di Euro 4.154;

c) le spese per servizi e manutenzione degli uffici e stabili di proprietà Acer sono decrementate di Euro 18.538;

d) le spese postali e telefoniche sono incrementate di Euro 10.544 per effetto di una maggior incidenza delle tariffe postali in vigore per Euro 6.372 e per l'aumento dei costi di telefonia per complessivi Euro 4.172;

e) i costi relativi al personale in comando e alle collaborazioni professionali sono diminuiti di Euro 26.963 a seguito della trasformazione di contratti di lavoro interinale e di collaborazioni professionali in contratti a tempo determinato riclassificati alla voce B.9 Costi del personale;

f) le consulenze professionali comprendono l'attività per la gestione delle paghe del personale dipendente, l'attività per l'indagine di customer satisfaction rivolta agli utenti, l'attività per il coordinamento dell'area informatica, le prestazioni di assistenza amministrativa; rispetto all'esercizio precedente si è verificato un decremento per effetto di minori costi per assistenza amministrativa e consulenze professionali;

g) in tabella sono stati evidenziati distintamente i compensi maturati per la società di revisione pari a Euro 16.955 ed inerenti l'attività espletata nel corso del 2010 per la certificazione del bilancio 2009 e 2010; i compensi per la consulenza fiscale di Euro 8.813 sono in linea con l'anno precedente; il compenso per l'organo di vigilanza ai sensi del D.lgs 231/2001 è pari ad Euro 6.115 mentre gli oneri per la certificazione del sistema qualità di Euro 11.466 evidenziano un incremento rispetto al 2009 di Euro 3.354 derivanti da maggiori oneri per l'attività di revisione, controllo e certificazione del sistema di qualità ISO 9001 di cui è dotata l'azienda;

h) Euro 19.233 per l'attività in materia di sicurezza e salute negli ambienti di lavoro con un incremento di Euro 9.819 dovuto ad attività di aggiornamento ed adeguamento normativo in merito agli adempimenti derivanti dalla nuova legislazione in materia di sicurezza sul luogo di lavoro di cui al D.lgs. 81/2008;

i) Euro 34.780 relativi alle spese per assistenza legale nell'ambito della causa IACP/Ifitalia/Fallimento Zamprognò, conclusasi nel corso del 2010.

Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti la gestione degli alloggi pari a Euro 912.827 sono principalmente costituite da:

- a) Euro 370.242 per il compenso di gestione degli alloggi dovuto alla M.P.R. S.r.l. per l'attività di manutenzione del Patrimonio Immobiliare ERP. I costi da società controllata sono commentati al paragrafo Informazioni operazioni con parti correlate;
- b) Euro 151.637 riguardano le quote di spese che Acer riconosce agli amministratori condominiali esterni per la gestione degli alloggi e delle unità extra-residenziali in locazione parti di complessi condominiali. L'incremento rispetto all'anno è dovuto a quote di amministrazione relative ad anni precedenti rendicontate nel 2010 e a spese di amministrazione per alloggi sfitti;
- c) Euro 66.820 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti;
- d) Euro 66.786 per istruttoria di pratiche diverse, quali i costi per il collegamento telematico con i Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il servizio telematico per la registrazione

- mensile dell'imposte di registro sui rinnovi contrattuali con gli assegnatari di alloggi ERP, i costi relativi ai servizi di consegna, riconsegna e visita degli alloggi, istruttorie diverse per recupero dei crediti utenti morosi, la gestione della lettura di contatori per servizi a rimborso;
- e) Euro 103.030 riguardano il costo dei procedimenti legali per il recupero della morosità degli utenti e per tutte le procedure relative agli sfratti. Tale importo risulta essere iscritto alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni per Euro 94.674 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;
 - f) Euro 113.358 sono costituiti dai premi assicurativi su polizze a tutela dei danni su alloggi ERP dei Comuni e delle unità di proprietà Acer costituite dagli uffici della sede e dalle unità extra-abitative;
 - h) Euro 8.081 si riferiscono a costi per servizi da rifattare, rilevati per pari importo alla voce Altri ricavi e proventi.

Spese di manutenzione degli stabili

Le spese per la manutenzione degli stabili ERP in gestione sono complessivamente pari ad Euro 3.166.744, e sono costituite dalle seguenti voci:

- a) Euro 975.979 sono riferite al canone annuo di pronto intervento relativo a manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;
- b) Euro 1.889.512 sono riferite ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti ad interventi di ripristino degli alloggi Erp;
- c) Euro 17.880 sono riferite ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;
- d) Euro 55.466 sono inerenti agli interventi di manutenzione degli alloggi Erp a carico degli utenti;
- e) Euro 184.317 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- f) Euro 26.588 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;
- g) Euro 15.772 sono relativi alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- h) Euro 1.230 altri costi per manutenzioni ordinarie varie.

Politiche abitative sul territorio

L'ammontare di Euro 25.000 è costituito da contributi di Acer da destinare al "Progetto recupero sociale" del comune di Faenza.

Mediazione sociale.

L'ammontare di Euro 30.007 è relativo a costi sostenuti per l'attivazione del servizio di mediazione sociale;

Spese dell'attività costruttiva

Ammontano al 31/12/10 ad Euro 25.427 e sono principalmente riferite a costi per consulenze tecniche riconosciuti alla società di scopo M.P.R. S.r.l. in base alla delibera del CDA nr. 22 del 29/04/2011;

Spese dell'attività accessoria

Si riferiscono per Euro 179.221 all'attività accessoria di realizzazione di servizi tecnici di progettazione eseguiti dalla società di scopo M.P.R. S.r.l. in esecuzione delle convenzioni in essere con il Comune di Alfonsine, Ravenna e Cotignola.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta per l'esercizio 2010 l'importo di Euro 58.042 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 2.199. Parte di tali costi sono stati riaddebitati alla società di scopo M.P.R. S.r.l. come commentato al paragrafo Informazioni operazioni con parti correlate.

B.9) Costi per il personale

Si riportano dettagliatamente i costi relativi al personale nel prospetto che segue:

Descrizione	2010	2009	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	988.483	927.052	61.431
Retribuzioni	850.432	759.469	90.963
Lavoro straordinario	3.124	4.138	-1.014
Indennità di trasferta	14.195	8.722	5.473
Compenso incentivante produttività	79.000	76.028	2.972
Incentivi Tecnici	9.624	20.919	-11.295
Lavoro interinale, quota stipendio	32.108	57.776	-25.668
<i>Oneri sociali</i>	268.257	243.873	24.384
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	82.187	71.496	10.691
<i>Altri costi</i>	3.500	3.000	500
<i>Totale</i>	1.342.427	1.245.421	97.006

Nella voce retribuzioni 2010 sono inclusi gli incrementi contrattuali come previsto dal contratto collettivo nazionale del personale delle Aziende Federcasa 2006/2009.

L'incremento del costo del personale rispetto all'esercizio precedente è dovuto a maggiori costi per personale a tempo determinato di cui l'azienda si avvale nell'ambito dei servizi di gestione all'utenza e dei servizi generali, per un totale di 4 unità. Nel corso dell'esercizio 2010 si è verificata la cessazione del rapporto di lavoro di n. 2 unità a tempo indeterminato per pensionamento, a cui è seguita la sostituzione con un'unità di lavoro interinale. A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.342.427 si rileva un ricavo pari ad Euro 274.015 relativo al rimborso del personale in comando presso la società di scopo M.P.R. S.r.l. ed il Comune di Ravenna. In merito al costo del personale comandato presso Acer ed impiegato presso l'ufficio Casa dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, si rileva che l'importo totale di Euro 79.709 è registrato tra i costi per servizi (voce B7) e si riferisce al costo lordo complessivo di due unità dipendenti del Comune di Lugo e di Fusignano.

Il premio di risultato di Euro 79.000, come definito e quantificato negli accordi siglati tra l'Amministrazione, OO.SS ed R.S.U., viene ripartito nell'esercizio successivo in base al sistema di valutazione aziendale. Nel rispetto del principio di competenza si è provveduto alla rilevazione del costo lordo di competenza.

E' stato accantonato al fondo di trattamento fine rapporto la somma di Euro 82.187 in conformità alla vigente normativa.

Ai sensi del punto 15 dell'art. 2427 del codice civile si presentano in forma dettagliata nel prospetto che segue i dati relativi alla consistenza media del personale in servizio nel corso del 2010, ripartito per categoria

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2010 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2010	In servizio al 31/12/2010	N. medio dipendenti 2010
<i>Dirigenti</i>	1	1	1
<i>Quadri</i>	7	7	7
<i>Impiegati</i>	14	14	14
Subtotale	22	22	22
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	0	4	4
Totale	22	26	26

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

B.10) Ammortamenti e svalutazioni

Le percentuali e la composizione delle quote di ammortamento dell'esercizio, per le varie voci riferite alle immobilizzazioni materiali ed immateriali, sono rilevabili dai prospetti delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni, a cui si rinvia.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano complessivamente ad Euro 14.578 e sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 184.343:

- per l'importo di Euro 76.694 si riferiscono a fabbricati di proprietà destinati in locazione e ad uso diretto di Acer;
- per l'importo di Euro 94.384 quale ammortamento finanziario per gli alloggi acquistati nel Comune di Ravenna destinati ad emergenza abitativa come da accordo di programma sottoscritto con il Comune di Ravenna ed il Consorzio dei Servizi Sociali;
- per l'importo di Euro 13.265 si riferiscono a macchine d'ufficio ed altri beni mobili strumentali ammortizzabili, utilizzati da Acer.

Le svalutazioni di immobilizzazioni in corso: non sono state rilevate svalutazioni per l'esercizio in esame.

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante sono state effettuate per un importo complessivo di Euro 290.000 a fronte di presunta inesigibilità dei crediti verso gli utenti per canoni di locazione e relative quote aggiuntive ed accessorie.

Si è proceduto ad un'analisi basata sulla segmentazione dei crediti commerciali verso utenti e clienti per fasce di importo, su valutazioni di recuperabilità specifiche condotte con il responsabile dell'ufficio gestionale per i crediti della fascia più alta e sull'applicazione di percentuali di svalutazione specifiche per ciascuna delle altre fasce.

B.11) Variazioni delle rimanenze

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto come sopra evidenziato l'ACER non ha attuato processi produttivi di beni.

B.12) Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio 2010 sono stati effettuati nuovi accantonamenti ai fondi rischi, per l'importo di Euro 40.000 per cause legali in corso.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2010	2009	Variazione
Contributi associativi	20.032	23.426	-3.394
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	638.768	1.166.773	-528.005
Spese su depositi bancari e postali	4.510	3.998	512
Altre spese e perdite diverse	89	1.616	-1.527
Totale costi ed oneri diversi	663.399	1.195.813	-532.414
Imposta di bollo	1.721	1.646	75
Imposta di registro	86.405	112.417	-26.012
I.C.I.	41.419	37.763	3.656
Imposta sostitutiva mutui bancari	0	1.162	-1.162
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	13.430	16.695	-3.265
Sanzioni amministrative	8	11.497	-11.489
Totale imposte indirette, tasse e contributi	142.983	181.180	-38.197
Totale	806.382	1.376.993	-570.611

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

- a) in conformità all'art. 11 delle concessioni in essere tra comuni e ACER, decorrenti dall'01/01/2006, del servizio di gestione degli alloggi ERP, si è rilevata a costo la quota dei canoni di locazione eccedenti le spese di gestione e di manutenzione, quale debito verso i Comuni e quali risorse da utilizzarsi da ACER per interventi di manutenzione su patrimonio ERP di proprietà comunale in osservanza dell'art. 36 della Legge Regionale 24/2001. Tale importo pari ad Euro 638.768 indicato al lordo delle quote capitali di Euro 249.270 sulle rate dei mutui ERP dei crediti per accollo canoni per Euro 28.288, sarà reinvestito al netto di tali importi, in applicazione delle delibere della Conferenza degli Enti nr. 17/2007, nr. 20/2008, nr. 23/2009, nr.27/2010, per: interventi di qualificazione energetica riconducibili principalmente a coibentazioni; sostituzioni di infissi; rimodulazione di impianti di riscaldamento di acqua sanitaria; impianti fotovoltaici; interventi di rinnovo e rifacimento aree esterne; interventi di rinnovo componentistica degli impianti di ascensori; interventi di adeguamento ai condotti di scarico sia per centrali termiche che per impianti di riscaldamento singoli; interventi di impermeabilizzazioni di manti di copertura e rinnovo tinteggiature delle facciate, ed in generale al finanziamento di programmi di adeguamento tecnologico, qualificazione energetica, manutenzione straordinaria del patrimonio di alloggi E.R.P. in gestione;
- b) l'ICI versata nel 2010 è stata pari ad Euro 41.419 di cui l'importo relativo agli uffici della sede ACER è pari ad Euro 9.096 mentre per le altre unità abitative l'azienda corrisponde un importo pari ad Euro 32.323;
- c) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2010, esse sono così suddivise: Euro 81.207 sono relative al patrimonio alloggi ERP, Euro 1.931 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà, Euro 2.886 sono relative alle convenzioni in essere per l'agenzia Casa e la gestione degli alloggi di emergenza abitativa, Euro 381 per sanzioni e pratiche amministrative varie;
- d) le spese su depositi bancari e postali sono pari a Euro 4.510 registrando un incremento di Euro 512;

- e) le altre imposte e tasse si riferiscono principalmente per Euro 2.834 alla tassa di occupazione di suolo pubblico e ad Euro 10.197 alla quota di Iva indetraibile derivante dal calcolo della percentuale definitiva di pro-rata dell'esercizio;

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.15) Proventi da partecipazioni

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

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi (C.16.d), ammontano ad Euro 53.286 e sono così ripartiti:

- a) per Euro 35.041 sono costituiti da interessi attivi maturati principalmente sul c/c di cassa aperto presso la Cassa di Risparmio di Ravenna ed hanno registrato un incremento rispetto all'anno scorso di Euro 8.773;
- b) per Euro 18.245 sono costituiti prevalentemente dall'indennità di mora per ritardato pagamento su canoni locativi e quote accessorie degli utenti. Il decremento di tale voce rispetto all'anno scorso è di Euro 15.951 ed è attribuibile alla diminuzione dei tassi applicati in fase di bollettazione i quali nel corso del 2010 sono stati applicati nella misura percentuale media dell'1% mentre per il 2009 sono stati applicati nella misura media del 2,14%.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli Interessi ed altri oneri finanziari (C.17), ammontano ad Euro 139.465, con un decremento di Euro 48.058 rispetto al 2009 dovuto alla minore incidenza degli oneri finanziari derivanti dai piani di ammortamento in essere per i mutui finanziari in corso di rimborso e alla diminuzione degli interessi sui depositi cauzionali versati dagli utenti per i quali per l'esercizio chiuso al 31/12/2010 è stato applicato un tasso pari al 1%.

La voce è così dettagliata:

- a) interessi passivi su depositi cauzionali versati dagli utenti per l'importo di Euro 13.510;
- b) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. e relativi agli alloggi trasferiti ai Comuni per l'importo di Euro 9.138;
- c) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 46.158;
- d) interessi passivi a tasso variabile su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione destinati all'emergenza abitativa l'importo di Euro 57.939;
- e) interessi passivi a tasso fisso sui mutui relativi al fabbricato "Casa del '400" di Faenza per l'importo di Euro 12.353;
- f) altri interessi passivi per l'importo di Euro 367.

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

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Nel corso dell'esercizio 2010 non sono state poste in essere né rivalutazioni, né svalutazioni di attività finanziarie iscritte nello stato patrimoniale, in quanto non se ne sono riscontrati i presupposti.

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

E.20) Proventi straordinari

I proventi straordinari, ammontano ad Euro 142.999 e presentano un incremento di Euro 5.303 rispetto al 2009.

E.21) Oneri straordinari

Gli oneri straordinari, ammontano complessivamente ad Euro 133.842 e presentano un incremento di Euro 69.560.

Le componenti più significative sono costituite da:

- a) Euro 11.737 per rettifica di ricavi relativi all'esercizio 2009 per rimborso forfetario sulle forniture di beni e servizi a favore di M.P.R. S.r.l. contabilizzati per effetto delle modifiche alle percentuali ed ai parametri di consumo stabiliti in base ad accordo tra le parti e rideterminati in base alla delibera nr. 21 del 29/04/2011 ;
- b) Euro 18.414 per rettifica a ricavi di precedenti esercizi per riaddebito di buoni pasto alla società M.P.R. S.r.l. erroneamente quantificati.
- c) Euro 32.669 per sopravvenienze passive derivanti dall'utilizzo delle risorse versate da privati per il cofinanziamento dei lavori edilizi di Via Grado 13-15-17-19 e derivanti dall'approvazione del quadro tecnico economico con delibera di CDA nr.110 del 27/11/2009;

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

L'ammontare delle imposte sul reddito dell'esercizio è stato il seguente.

Descrizione	2010	2009	Variazione
IRES	46.660	-	0
IRAP	55.974	52.650	-3.324
IMPOSTE ANTICIPATE IRES	-	43.358	
Totale	59.276	52.650 -	3.324

Le imposte di competenza dell'esercizio sono pari complessivamente a Euro 102.634 di cui Euro 46.660 per Ires dell'esercizio ed Euro 55.974 per Irap dell'esercizio.

Le imposte anticipate IRES stanziata a bilancio per Euro 43.358 sono relative all'accantonamento di Euro 40.000 al fondo cause legali e all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 275.329, eccedente rispetto al limite fiscalmente deducibile. Nel presente esercizio si è proceduto allo stanziamento delle imposte anticipate in quanto non sono più utilizzabili le perdite fiscali maturate negli esercizi precedenti e nei futuri esercizi si ritiene che ci saranno redditi fiscali tali da assorbire le variazioni in diminuzione che si genereranno all'avverarsi dei fatti che hanno generato la previsione di tali fondi.

22-bis) INFORMAZIONI OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Si illustrano di seguito gli effetti di natura economica e patrimoniale derivati sul Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2010 per effetto delle operazioni intercorse con parti correlate.

La parte correlata con cui sono intercorse relazioni significative è essenzialmente la società di scopo M.P.R. S.r.l.. Tale società ha principalmente per oggetto, ai sensi dell'art. 41 comma 3 L.R. nr. 24/2001 la manutenzione straordinaria e ordinaria, il recupero, il risanamento nonché la ristrutturazione di immobili di proprietà di Acer, Enti locali ed altre amministrazioni.

I rapporti tra Acer e M.p.r. S.r.l. sono regolati dalla CONVENZIONE del 30/01/2004 e dal contratto di affitto di ramo d'azienda.

Nell'esercizio non sono intercorse con parti correlate operazioni di natura straordinaria e comunque non sono intercorse operazioni atipiche o inusuali. Non si sono inoltre registrati rapporti di importo significativo con altre parti correlate.

I principali rapporti con la società controllata intercorsi nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 e i saldi a debito e credito alla stessa data sono di seguito riportati:

Ricavi società di scopo M.P.R. S.r.l.	2010	2009
Ricavi per canone annuo locazione affitto ramo di azienda	€ 45.558	€ 44.887
Ricavi per utilizzo forniture beni e servizi	€ 43.669	€ 46.097
Rimborso personale comandato	€ 209.962	€ 221.784
Altri ricavi	€ 316	€ 6.300
Totale	€ 299.505	€ 319.068

Nella voce Ricavi per utilizzo forniture beni e servizi sono comprese le fatture emesse nei confronti della società di scopo a titolo di rimborso dei costi sostenuti da Acer tra i quali costi per telefonia fissa, mobile, servizi generali degli uffici, manutenzione software, utenze, noleggio auto aziendali adibite al Servizio manutenzione, carta, così come stabilito dall'art. 7 dell'allegato D del contratto di affitto di ramo di azienda. La variazione negativa rispetto al precedente esercizio di Euro 2.428 è dovuta principalmente alla voce ricavi per utilizzo di forniture di beni e servizi a seguito di una riduzione concordata tra le parti delle percentuali di riaddebito dei costi sostenuti da Acer in applicazione della delibera di C.d.A. di Acer nr. 21 del 29/04/2011;

Costi società di scopo M.P.R. S.r.l.	2010	2009
Manutenzione ordinaria e straordinaria su alloggi E.r.p.	€ 2.847.088	€ 2.319.436
Attività edilizia accessoria	€ 182.749	€ 22.129
Compensi gestione alloggi	€ 370.242	€ 368.281
Prestazioni amministrative	€ 19.404	€ 43.935
Personale comandato	€ 209.962	€ 221.784
Servizi tecnici	€ 23.010	-
Totale	€ 3.652.455	€ 2.975.565

Rispetto all'esercizio precedente si evidenziano maggiori costi per attività edilizia accessoria ed inerenti i compensi per attività di progettazione e direzione lavori derivanti dalle convenzioni con il Comune di Cotignola per la riqualificazione di un'area urbana e la nuova costruzione di alloggi in Via 2 Agosto e con il Comune di Ravenna per lo svolgimento di attività di progettazione e

realizzazione di lavori e servizi per la costruzione di due fabbricati per complessivi 16 alloggi Erp e relative opere di urbanizzazione, ubicati in Via Chiavica Romea, Via Gamberini e Via Butrinto. L'incremento della voce Compenso per gestione alloggi percepito dalla società di scopo per la gestione manutentiva del patrimonio, è dovuto all'aumento pari a Euro 0,50 mensili deliberato in data 29/04/2009 con delibera del C.D.A. nr.44.

Crediti / Debiti	2010	2009
Crediti commerciali	€ 470.538	€ 439.552
Fatture da emettere	€ 7.338	-
Note credito da emettere	- € 35.872	-
Debiti commerciali	€ 798.872	€ 619.728
Note credito da ricevere	- € 34.750	- € 90.121
Fatture da ricevere	€ 2.105.567	€ 272.768

L'importo di Euro 470.538 per Crediti commerciali è relativo a fatture emesse per rimborso spese di personale Acer comandato presso M.P.R. per rimborso forfetario dei beni o servizi utilizzati e per i canoni d'affitto del ramo d'azienda.

I debiti commerciali si riferiscono a fatture passive per Euro 798.872 relative a stati avanzamento lavori, ritenute garanzia e compensi tecnici al netto di note credito da ricevere per Euro 34.750 per fatture passive per competenze tecniche e ritenute non imputabili all'esercizio in corso.

L'importo di Euro 2.105.567 per fatture da ricevere è relativo per Euro 1.452.802 a stati avanzamento lavori, a ritenute a garanzia su lavori per Euro 64.329, compensi tecnici per Euro 588.436.

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 88.169 e registra un aumento rispetto all'esercizio 2009 di Euro 19.906.

Ravenna, 29 aprile 2011.

per il Consiglio d'Amministrazione
IL PRESIDENTE
 Sergio Frattini

ALLEGATO 1 ALLA NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO 31 DICEMBRE 2010

SCHEMA DI RENDICONTO FINANZIARIO A VARIAZIONE DI LIQUIDITA'

OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE	Valori al netto delle operazioni che non comportano variazioni di liquidità ES. 2010	Valori al netto delle operazioni che non comportano variazioni di liquidità ES. 2009
UTILE NETTO	88.169	68.263
AMMORTAMENTO IMMOB. MATERIALI	184.343	182.034
AMMORTAMENTO IMMOB. IMMATERIALI	14.578	8.596
ACCANTONAMENTO T.F.R. E ALTRI FONDI	117.882	126.647
RETTIFICHE FONDI	15.614	0
Cash flow operativo	420.586	385.540
VARIAZIONE DEI CREDITI	(76.391)	(860.445)
VARIAZIONE DEI FORNITORI	(321.810)	119.722
VARIAZIONE ALTRI DEBITI	1.095.912	(97.278)
PAGAMENTO TFR	(44.835)	(120.907)
ALTRI DECREMENTI FONDI	(10.731)	
FONDI GENERATE (IMPIEGATE) DALLA (NELLA) GESTIONE	1.062.731	(573.368)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. IMMATERIALI	(25.323)	(26.378)
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. MATERIALI	(43.825)	(104.016)
ACQUISIZIONE INVESTIMENTI FINANZIARI	(9.000)	(3.309)
DIMINUZIONE ATTIVITA' FINANZIARIE	226.369	2.152.431
RETTIFICHE FONDI DI AMMORTAMENTO	0	(16.733)
FONDI GENERATI (IMPIEGATI) DA (IN) ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	148.221	2.001.995
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
AUMENTO DI CAPITALE	0	0
RIMBORSO FINANZIAMENTI M/L TERMINE	(298.832)	18.143
SALDO DELLA GESTIONE SPECIALE E DEPOSITI A M/L	(885.903)	846.546
ACQUISIZIONE NUOVI FINANZIAMENTI	0	0
PAGAMENTO DIVIDENDI	0	0
FONDI GENERATI (IMPIEGATI) DA (IN) ATTIVITA' FINANZIAMENTO	(1.184.735)	864.888
VARIAZIONE DELLA LIQUIDITA'	26.217	2.293.315
POSIZIONE FINANZIARIA INIZIALE NETTA DI BREVE PERIODO	2.526.209	232.894
POSIZIONE FINANZIARIA FINALE NETTA DI BREVE PERIODO	2.552.426	2.526.209

ALLEGATO 2 ALLA NOTA INTEGRATIVA
BILANCIO 31/12/2010
PROSPETTODI RACCORDO FINANZIAMENTI

		Saldi al 31/12/2010
Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.le Stato -Ra		
Saldo c/c Banca D'italia n 1870		1.253.409,17
Saldo c/c Banca D'italia n 1945		1.455.846,01
Totale Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.le Stato -Ra		2.709.255,18
Finanziamento Comune di Faenza		0,00
Cons.Regionale 501/03 1' stralcio		144.474,90
Cons.Regionale 501/03 2' stralcio		94.351,68
Rientri non vincolati art.25 legge 513/77		51.078,01
Comune Bagnacavallo adeguamento impianti		15.356,33
regione E. R. Contributo risparmio energetico		0,00
Delibera Giunta Regionale n.2964/01		0,00
Ministero Infrastrutture Contratti Quartiere		55.372,11
ART. 25 LEGGE 513		33.666,38
Legge nr. 34/1996 interventi per anziani		0,00
D.M. 07/04/1997 Agevolata		938,02
Contributo Regione Pru Darsena 112 alloggi		0,00
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana		20.691,34
C.R. 88/2000 Comune di Lugo		15.726,44
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001		18.085,70
Fondi liquidi vincolati presso il Tesoriere:		449.740,91
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI		3.158.996,09
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		66.945,11
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE		80.503,25
TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI		3.239.499,34
Finanziamento Comune di Faenza		0,00
Fondi Legge 457/78-D.M.7/4/97 sovvenzionata		1.433.759,11
Fondi Rientri vincolati art.25 legge 513/77		51.078,01
Fondi legge 560/93		1.451.754,44
Rientri vincolati LG.560/93 da versare alla Banca D'Italia		116.805,51
Fondi Comune Bagnacavallo adeguamento impianti, sistemazione tetti		15.356,33
Regione E.Romagna contributo risparmio energetico		0,00
Cons.Regionale 501/03 1' stralcio		144.474,90
Cons.Regionale 501/03 2' stralcio		94.351,68
Ministero Infrastrutture Contratti Quartiere		55.372,11
Delibera Giunta Regionale n.2964/01		0,00
ART. 25 LEGGE 513		33.666,38
Legge nr. 34/1996 interventi per anziani		0,00
D.M. 07/04/1997 Agevolata		938,02
Contributo Regione Pru Darsena 112 alloggi		0,00
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana		20.691,34
C.R. 88/2000 Comune di Lugo		15.726,44
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001		18.085,70
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI		3.452.059,97
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		66.945,11
RIENTRI DA AUTORIZZARE		80.503,25
TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI		3.532.563,22
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:		293.063,88
Versamenti diritti di prelazione da effettuare esercizio 2008- L.560/93		-116.805,51
eccedenza presso c/1945 Banca d'Italia (L.560/93)		4.091,57
Riversamenti da effettuare presso c/1870 Banca d'Italia (L.457/78)		-180.349,94
TOTALE		-293.063,88
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI		
C.R. 251/01		13.710,97
L.R. 34/96		0,00
D.M.7/4/97 AGEVOLATA		0,00
D.M.7/4/97 SOVVENZIONATA		14.781,88
ART.25/513		0,00
DELIBERA G.R. N.2964/01		0,00
CONTRIBUTO REGIONE PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA		226.371,47
CONTRIBUTO REGIONE PRU COMUNI		
CONTRIBUTO REGIONE CONTRATTI QUARTIERE		
FONDI DEI COMUNI		293.514,89
MINISTERO INFRASTRUTTURE CONTRATTI QUARTIERE		
DELIBERA CR 88/00		
CONSIGLIO REGIONALE 501/03 1' STRALCIO		330.193,88
CONSIGLIO REGIONALE 501/03 2' STRALCIO		233.084,20
CONTRIBUTO REGIONE PRU DARSENA 112 ALLOGGI		81.929,54
ANTICIPI FONDI REGIONALI D.L. 159/2007		547.822,06
ANTICIPI PRIVATI		12.808,52
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI		1.754.217,41

ACER RAVENNA**(Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna)**

Ente pubblico economico
Sede in Viale Farini, 26 - 48121 Ravenna (RA)

Relazione del Collegio dei Revisori dei conti sul bilancio al 31/12/2010
ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Alla Conferenza degli Enti

Signori, abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio dell'Ente al 31/12/2010 redatto dagli amministratori ai sensi di Legge e da questi regolarmente comunicato al Collegio dei Revisori dei conti.

Lo stato patrimoniale evidenzia un utile dell'esercizio pari a Euro 88.169 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	16.160.087
Passività	Euro	14.675.320
Patrimonio netto	Euro	1.484.767

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	7.945.037
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	7.720.570
Differenza	Euro	224.467
Proventi e oneri finanziari	Euro	-86.179
Proventi e oneri straordinari	Euro	142.999
Risultato prima delle imposte	Euro	133.842
Imposte sul reddito	Euro	59.276
Utile dell'esercizio	Euro	88.169

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2010 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano a fini comparativi i valori dell'esercizio precedente.

Nell'esercizio 2010 ACER Ravenna ha conseguito un utile pari ad Euro 88.169, con un incremento rispetto all'anno precedente di Euro 19.906, dovuto principalmente ad un consistente aumento della voce ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Inoltre i proventi finanziari si sono attestati ai valori del precedente esercizio, mentre gli interessi e gli altri oneri finanziari sono diminuiti per effetto della minore incidenza degli oneri finanziari derivanti dai piani di ammortamento in essere per i mutui in corso di rimborso e per effetto della diminuzione degli interessi sui depositi cauzionali versati dagli utenti.

L'incremento della voce Immobilizzazioni immateriali è stato pari a Euro 25.323, mentre per le

Immobilizzazioni materiali è stato di Euro 43.825.

Nell'esercizio si è registrato un incremento della morosità da parte dei clienti, a cui ACER Ravenna ha fatto fronte con un accantonamento a fondo svalutazione di Euro 290.000.

Infine, nel 2009 è terminato il beneficio del minor carico fiscale dovuto all'utilizzo ai fini dell'IRES delle perdite di natura fiscale formatesi negli anni precedenti, pertanto per l'esercizio chiuso al 31/12/2010 ACER Ravenna ha provveduto ad appostare, in relazione alle imposte di competenza, un importo pari a Euro 46.660 per IRES e ad Euro 55.974 per IRAP.

Nel presente esercizio si è inoltre proceduto allo stanziamento delle imposte anticipate. In particolare sono state stanziare imposte anticipate IRES per Euro 43.358 e relative all'accantonamento di Euro 40.000 al fondo cause legali e all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 275.329, eccedente rispetto al limite fiscalmente deducibile. Nei futuri esercizi si ritiene che matureranno redditi fiscali tali da assorbire le variazioni in diminuzione che si produrranno all'avverarsi dei fatti che hanno generato la previsione di tali fondi.

Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di Legge ai sensi dell'art. 2423 del Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio abbiamo proceduto al controllo sulla tenuta della contabilità, al controllo dell'amministrazione e alla vigilanza sull'osservanza della Legge e dello Statuto, partecipando alle riunioni della Conferenza degli Enti e del Consiglio di amministrazione, ed effettuando le verifiche ai sensi di Legge.

Sulla base di tali controlli non abbiamo rilevato violazioni degli adempimenti civilistici, fiscali, previdenziali o statutari.

Nella nota integrativa sono state fornite le informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice Civile, corrispondendo le stesse alle risultanze dei libri e delle scritture contabili.

Il bilancio è assoggettato a certificazione da parte della Società LaBase Revisioni S.r.l., la quale ha emesso in data 26 maggio 2011 la relazione conclusiva. Il giudizio sul bilancio rilasciato da parte della Società LaBase Revisioni S.r.l. è positivo.

A nostro giudizio il sopramenzionato bilancio corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili e la valutazione del patrimonio dell'Ente è stata effettuata in conformità ai criteri dell'art. 2426 del Codice Civile.

Esprimiamo pertanto parere favorevole alla sua approvazione, nonché alla proposta in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio.

Ravenna, 9 giugno 2011

per il Collegio dei Revisori dei conti
il Presidente FEDERICO SPADONI



Relazione della Società di Revisione

Al Consiglio di Amministrazione
della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna
Ravenna

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete agli amministratori della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 17 maggio 2010.

3. A nostro giudizio il bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna al 31 dicembre 2010 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'Azienda.

Forlì, 26 maggio 2011

LaBase Revisioni Srl


Diego Bassi
(Socio)