



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2012



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

**Emanuela Giangrandi
(Presidente)**

**Pier Domenico Casadio
(Vice Presidente)**

Gisella Casali

Collegio dei Revisori dei Conti

**Gaetano Cirilli
(Presidente)**

Mirella Pozzi

Vignoli Cinzia

INDICE

- **Relazione sulla gestione** **pag. 4**

- **Stato Patrimoniale** **pag. 17**

- **Conto Economico** **pag. 21**

- **Nota integrativa** **pag. 24**

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

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2012

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2012 che si chiude con un utile di Euro 384.676.

Il bilancio 2012, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2012	ESERCIZIO 2011
Valore della produzione	7.594.980	7.750.206
Costi della produzione	-7.652.751	-7.518.272
Differenza	-57.771	231.934
Proventi e oneri finanziari	-67.074	-56.206
Svalutazioni	-	-6.000
Proventi e oneri straordinari	656.616	92.228
Risultato prima delle imposte	531.771	261.956
Imposte su reddito di esercizio	147.095	32.376
Risultato d'esercizio	384.676	229.580

Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2012	ESERCIZIO 2011
Attività	14.909.393	14.314.413
Passività	12.810.370	12.600.066
Patrimonio netto	2.099.023	1.714.347

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2012

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2012, 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.

Il risultato economico dell'anno 2012 pari a Euro 384.676 presenta un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 155.096, dovuto principalmente alla plusvalenza realizzata per

Euro 608.834 con la vendita del terreno di Via Renato Serra iscritto al 31/12/2012 tra le immobilizzazioni materiali di Acer alla voce Terreni.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni derivanti da fatturazione canoni di locazione hanno registrato nel corso del 2012 un decremento di circa Euro 211.785 e dovuto ad un abbassamento del valore del canone medio, imputabile al progressivo peggioramento delle condizioni reddituali degli inquilini assegnatari.

Le spese generali hanno subito un decremento di circa Euro 27.378 per effetto della riduzione di costi per consulenze, servizi di certificazione della qualità, compensi per Organismi di vigilanza e riduzione di spese telefoniche.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a € 39,65.

Il costo del personale ha registrato un incremento di € 60.761 derivante da passaggi di qualifica avvenuti in corso di esercizio e all'accantonamento dell'Indennità di vacanza contrattuale maturata dal 01/04/2010, quale riconoscimento a fronte del mancato rinnovo contrattuale del Contratto Collettivo Nazionale Federcasa.

Alla voce oneri diversi di gestione il costo per imposte e tasse diverse ha comportato un maggior onere per IMU dovuta sul patrimonio di proprietà e il costo per l'anno 2012 ha registrato un incremento di circa Euro 62.766.

La gestione finanziaria, quale differenza fra proventi ed oneri finanziari, ha registrato un effetto netto negativo a conto economico di € 67.074 con un peggioramento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 10.868 per effetto della riduzione del tasso degli interessi attivi maturati sulla giacenza media finanziaria di periodo.

Anche il carico fiscale dell'Azienda ha subito un incremento significativo per effetto sia delle imposte differite passive accantonate sulla plusvalenza realizzata ed oggetto di tassazione secondo la normativa fiscale vigente in esercizi successivi sia delle imposte correnti e della minor incidenza delle imposte differite attive sugli accantonamenti civilistici e tassati fiscalmente.

ATTIVITA' GESTIONALE

Si rappresenta di seguito, l'elenco del patrimonio gestito al 31/12/2012 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	220	-	220	-	220
Bagnara di Romagna	17		17		17
Brisighella	123		123		123
Casola Valsenio	67		67	-	67
Castelbolognese	66		66		66
Cervia	133		133		133
Cervia emergenza abitativa	34		34		34
Conselice	63		63		63
Cotignola	87		87		87
Faenza	818	15	833	8	841
OO.PP. Faenza	54		54		54
Fusignano	114		114		114
Lugo	332		332		332
Massa Lombarda	106		106		106
Ravenna	2088	11	2099	75	2174
Riolo Terme	27		27		27
Russi/OO.PP Russi	79		79		79
Solarolo	48		48		48
Totali	4.605	26	4.631	83	4.714

Anche per l'anno 2012 la gestione dell'attività manutentiva è rimasta in capo, con medesima convenzione, alla società controllata M.P.R. S.r.l., intestataria del ramo di azienda specifico.

EMERGENZA ABITATIVA: nell'anno 2012 sono stati gestiti anche 34 alloggi di Emergenza Abitativa. Si riporta di seguito il dettaglio:

Cervia 24

Faenza 6

Casola Valsenio 1

Lugo 1

Fusignano 1

Ravenna 1

Si precisa che gli alloggi di emergenza abitativa del Comune di Cervia sono gestiti sulla base di un'apposita Convenzione rinnovata anche per l'anno 2013.

PROGETTO SPRAR - LOTTA ALLA TRATTA – PROGETTO ACCOGLIENZA:

Acer ha stipulato convenzioni con il Comune di Ravenna per la realizzazione di progetti a sostegno di persone in condizioni di disagio:

- Rifugiati politici
- Donne e uomini vittime di sfruttamento (riduzione in schiavitù da lavoro)
- Sostegno e accoglienza di donne costrette a prostituzione

che prevedono la gestione degli alloggi indicati di seguito.

ALLOGGI DESTINATI AL PROGETTO SPRAR			
	INDIRIZZO	LOCALITA'	UT.
1	VIA BARONESSA N. 100 – cessato 31/08/2012	RAVENNA	22607
2	VIA BARTOLINI N. 7	RAVENNA	22607
3	VIA GULLI N. 149	RAVENNA	22607
4	VIA GULLI N. 106	RAVENNA	22607
5	VIA CAORLE N. 31 – 2 alloggi	RAVENNA	22607
6	VIA LAGO DI BOLSENA N. 13/1	RAVENNA	22607
7	VIA LAGO DI BOLSENA N. 9/2	RAVENNA	22607

Al 31/12/2012 gli alloggi gestiti per conto del Comune di Ravenna nell'ambito del progetto "Lotta alla tratta" sono 3 stipulati con contratti per finalità sociali "Tratta e sfruttamento – la tutela delle vittime nel comune di Ravenna".

Anche per l'anno 2012 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

Nell'anno 2012 sono rimasti invariati i criteri di determinazione dei canoni di locazione, i quali sono stati calcolati senza modifiche e/o incrementi rispetto all'anno precedente, così come i limiti di reddito che definiscono il posizionamento nelle singole fasce.

Tali parametri di calcolo dei canoni sono invariati dall'anno 2005.

Nel corso dell'anno 2012 il Tavolo Provinciale dei Comuni ha deliberato di aggiornare i parametri di calcolo dei canoni di locazione con decorrenza 1/1/2013, mantenendo inalterata la fascia di protezione, apportando una lieve modifica alla fascia di accesso (dal 3% al 4% incidenza reddito ISE) ed un incremento più importante per gli appartenenti alla fascia di permanenza (da 36 a 50 euro/mq).

La collocazione nelle fasce degli assegnatari ERP della provincia di Ravenna al 31/12/2011 risulta la seguente:

	ANNO 2012	ANNO 2011	ANNO 2010	ANNO 2009	ANNO 2008	ANNO 2007	Canone medio per fascia al 31/12/2012	Canone medio per fascia al 31/12/2011
FASCIA 1 PROTEZIONE	2.626	2.513	2.615	2.467	2.511	2.376	70,41	70,65
FASCIA 2 ACCESSO	1.405	1.430	1.389	1.455	1.462	1.510	157,95	158,59
FASCIA 3 PERMANENZA	337	380	383	424	384	462	251,82	254,09
FASCIA 4 DECADENZA OCCUP.SENZA TITOLO/ NON DOCUMENTATI/ DECADUTI	28	33	36	57	49	64	257,66	238,97
TOTALE	4.396	4.356	4.423	4.403	4.406	4.412	113,29	116,80

Totale alloggi gestiti al 31/12/2012 = 4.625

Totale alloggi assegnati al 31/12/2012 = 4.396

La differenza fra gli alloggi gestiti e quelli assegnati ERP è dovuta ai seguenti fattori:

30 alloggi non più gestiti per il comune di Faenza (Via Fornarina – oggetto di ristrutturazione)

30 alloggi gestiti in Locazione Permanente (comuni di Ravenna, Faenza, Bagnacavallo)

34 alloggi di emergenza abitativa

ed agli alloggi in corso di ripristino alla data del 31/12/12.

Si evidenzia una diminuzione del canone di locazione medio provinciale che passa da 116,80 euro a 113,29; questa diminuzione è giustificata dal fatto che tutte le nuove assegnazioni dell'anno 2012 sono state fatte a nuclei posizionati in fascia di protezione comportando quindi un abbattimento del canone medio provinciale.

GESTIONE POSIZIONI UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI

DICHIARAZIONI DI DECADENZA – PROCEDURA INTERNA

ACER ha condiviso con i Comuni l'opportunità di gestire internamente (ovvero direttamente da Acer) il recupero della morosità mediante la procedura prevista dalla L.R.24/01 art.30, evitando pertanto, di trasmettere pratiche a Legali esterni.

Questo sia al fine di contenere i costi legali per procedure affidate all'esterno, sia per aver verificato la maggiore efficacia dei provvedimenti notificati agli Assegnatari direttamente dai Comuni proprietari degli alloggi ERP piuttosto che da un Legale esterno all'Amministrazione.

Con tale nuova procedura per il recupero del credito, si utilizza la dichiarazione di decadenza emanata dai vari comuni come titolo esecutivo (come previsto dalla L.R. 24/01) al quale far seguire direttamente l'atto di precetto (in tale modo i tempi legati al deposito del Decreto Ingiuntivo in tribunale, successiva notifica, apposizione della formula esecutiva e ritiro dello stesso, circa 4-5 mesi, si eliminano) ed il costo si annulla.

Un atto di **Dichiarazione di Decadenza dall'alloggio da parte del Comune** stesso che ha fatto l'assegnazione, ha un impatto decisamente forte ed efficace sull'Inquilino che lo riceve.

Infatti in molti casi il primo atto è sufficiente per concordare piani di rientro e saldi della morosità, evitando l'avvio di qualsiasi procedimento successivo.

Nessun costo sostenuto per tutti i procedimenti avviati e conclusi con recupero di morosità mediante la procedura interna di decadenza (Preavviso di decadenza – contraddittorio – accordo – piano di rientro – saldo)

Nell'anno 2010 affidate a legali esterni 110 posizioni di utenti morosi

nell'anno 2011 affidate a legali esterni 87 posizioni di utenti morosi

nell'anno 2012 affidate a legali esterni 10 posizioni di utenti morosi

con conseguente importante risparmio di spese legali.

MOROSITA'

Si evidenzia che durante l'anno 2012 è maturata una morosità inferiore rispetto all'anno 2011; tale dato risulta essere estremamente positivamente soprattutto alla luce della situazione "di crisi" generale che possiamo constatare ogni giorno dal punto di vista lavorativo.

Nonostante questo la morosità è diminuita sia in valore assoluto che in valore %.

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2012 - al 31/12/2012		
EMESSO AL 31/12/2012	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2012	% MOROSITA' CORRENTE
6.093.976,87	415.461,77	6,82%
2.905.120,70	384.078,00	13,22%
8.999.097,57	799.539,77	8,88%

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2011 - al 31/12/2011		
EMESSO AL 31/12/2011	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2010	% MOROSITA' CORRENTE
6.311.405,80	452.705,17	7,17%
2.683.416,35	316.013,44	11,78%
8.994.822,15	768.718,61	8,55%

Diverso è l'andamento della morosità relativa alle unità extra-abitative dove i canoni insoluti sono decisamente aumentati sia in termini assoluti che in valore percentuale.

Si è passati da una morosità del 2011 pari a euro 26.358 (7,48%) ad uno scoperto per canoni anno 2012 pari ad euro 53.735 (15,90%).

Si è provveduto ad affidare incarichi a legali esterni che con procedimento ordinario hanno posto in essere gli atti per l'esecuzione dello sfratto.

Si rileva infine un incremento anche della morosità relativa alle rate di riscatto inerente il pagamento rateale degli alloggi oggetto di riscatto (ex L.560/96). Tale credito risulta tuttavia assolutamente garantito dall'alloggio stesso.

Nel corso del 2012 infatti si è giunti anche alla vendita all'asta di un alloggio riscattato a seguito di morosità importante di rate di riscatto non pagate.

ESECUZIONE SFRAZZI

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 + 3 riconsegne spontanee immediatamente prima dell'esecuzione.

Anno 2011 eseguiti 31 sfratti + 2 riconsegne spontanee immediatamente prima dell'esecuzione.

Anno 2012 eseguiti 22 sfratti

UTENTI ESONERATI - ASSISTISTI

A seguito di valutazioni dei Servizi Sociali, unitamente all'Ufficio Casa del Comune di Ravenna, per l'anno 2012, a fronte di accertate situazioni di difficoltà degli utenti a fronteggiare il pagamento del canone di locazione, sono stati esonerati dal pagamento del canone di locazione 106 utenti:

Comune di Ravenna

anno 2012 – esonerati 74 utenti

anno 2011 a 66 utenti,

anno 2010 a 76 Utenti.

Unione Comuni Bassa Romagna

anno 2012 – esonerati/assistiti 32 utenti.

anno 2011 – esonerati/assistiti 34 utenti.

Oltre all'esonero dal pagamento del canone di locazione, in alcuni casi è stato applicato un canone ridotto (sociale = 30 euro), in altri il Comune ha autorizzato l'accollo della morosità in capo allo stesso.

Infine sono stati concessi contributi a fondo perduto per utenti in gravi situazioni di difficoltà: ASP Ravenna Cervia e Russi per l'anno 2012 ha stanziato circa 55.000 euro.

La convenzione per la gestione degli alloggi destinati al Sistema Protezione Richiedenti asilo e rifugiati (Progetto SPRAR), stipulata nell'anno 2011 con il Comune di Ravenna, iniziata con carattere sperimentale, è stata rinnovata ed attuata anche nell'anno 2012 e già rinnovata anche per l'anno 2013.

Anche per l'anno 2012 si è proceduto nell'attività di gestione degli alloggi in forza delle concessioni in essere con 17 su 18 Comuni della Provincia di Ravenna.

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

La società Manutenzioni Patrimoniali, è divenuta operativa dal 2004 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 alla 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 2012 sono state svolte le seguenti attività:

- a) Global Service (n. 4.501 interventi di cui 3.320 a canone e 1.181 extracanone);
- b) Ripristino alloggi nr. 272 alloggi, rilasciati dagli inquilini in decadenza e prima del subentro dei nuovi assegnatari. Questi interventi rappresentano un'importante attività di adeguamento e razionalizzazione delle condizioni complessive degli alloggi e rappresentate da opere civili, sostituzione infissi e impianti.
- c) Interventi in corso nr. 6.
- d) Interventi ultimati nr. 4.
- e) Progetti: è stata avviata la progettazione di nr. 5 interventi.

- f) Gare di appalto: nel corso dell'anno sono state esperite 1 gara di appalto per affidamento lavori.
- g) Alloggi in gestione: gli alloggi in gestione al 31/12/2012 sono 4.714.

Tutte le attività di manutenzione del patrimonio abitativo, nel 2012 sono state effettuate con contratto di Global Service in vigore per gli anni 2009 e 2010, che è stato rinnovato per gli anni 2011 e 2012, così come previsto dal contratto già in essere. 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.

Si precisa che nel corso del 2012 è stata fatta la gara di appalto per l'affidamento dei lavori relativamente al contratto di Global service in scadenza. Il nuovo contratto sarà relativo alla gestione manutentiva degli immobili ERP per gli anni 2013-2015 con possibilità di rinnovo per ulteriori due anni.

E' bene altresì ricordare che per la manutenzione sono attivi un numero verde e di pronto intervento a livello provinciale di 24h per 365 giorni all'anno e quindi è prevista una copertura che garantisce in qualsiasi momento un livello alto di capacità di intervento e risoluzione del problema che si traduce in maggiore sicurezza .

Altro tema che si sta affrontando sono le iniziative volte al miglioramento ed efficientamento energetico degli edifici. Il patrimonio immobiliare che abbiamo in gestione dai Comuni presenta un pressante bisogno di riqualificazione, che significa valorizzare l'immobile, dare un concreto contributo per abbattere i consumi energetici e le immissioni in atmosfera e migliorare il benessere abitativo per gli assegnatari.

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.

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è al 31/12/2012 composto da 22 unità di personale compreso un dirigente che a partire dall'1/01/2013, a seguito accoglimento della domanda di mobilità, presterà il proprio servizio presso l'Acer di Bologna e comprese 4 unità di personale ACER comandate presso la società di scopo (accordo sindacale del 4 giugno 2004) e compresa una ulteriore unità tecnica – Q1 – in comando presso l'Amministrazione Comunale di Ravenna.

Per la gestione dell'attività dell'Ufficio Casa del territorio dei Comuni del Comprensorio Lugheese sono in comando presso ACER n. 2 unità lavorative provenienti dal Comune di Lugo e di

Fusignano, impiegati per la gestione di detto ufficio, con l'affiancamento di una unità a tempo determinato.

In attuazione degli indirizzi espressi dalla Conferenza degli Enti, si è proceduto ad assumere a tempo indeterminato due unità già presenti a tempo determinato, attingendo a graduatorie già in essere ed è stata indetta una procedura di selezione del personale che, a decorrere dal 01 gennaio 2013, ha determinato l'assunzione di 5 unità di personale a tempo indeterminato con inquadramento B2. L'incremento del costo del personale a seguito di tali assunzioni risultava già riflesso nell'esercizio 2012, in quanto tre delle unità assunte prestavano già servizio a tempo determinato presso l'Azienda.

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 2012 e nel 2011, al lordo della somma di Euro 291.760 per l'esercizio 2012 ed Euro 275.445 per l'esercizio 2011 quale rimborso dalla società di scopo M.P.R. e dal Comune di Ravenna, per il personale ACER comandato.

Al 31/12/2012 è stata inoltre accantonata a costo del personale con relativi oneri riflessi l'indennità di vacanza contrattuale per Euro 13.320 spettanti al personale dipendente con decorrenza 01/04/2010, secondo quanto previsto dall'art. 2 comma 4 e dall'art. 4 lettera b) comma 7 del CCNL Federcasa 2006-2009 e il cui riconoscimento è avvenuto con delibera di CDA nr. 3 del 15/01/2013 a seguito del mancato rinnovo della parte economica del Contratto Collettivo Nazionale Federcasa.

Descrizione	2012	2011	Variazione
Salari e stipendi	1.013.719	964.224	49.495
Retribuzioni	855.194	811.779	43.415
Retribuzione tirocinante	5.705	3.660	2.045
Lavoro straordinario	4.273	4.814	-541
Indennità di trasferta	11.974	14.838	-2.864
Compenso incentivante produttività	77.913	83.244	-5.331
Incentivi Tecnici	19.005	11.793	7.213
Lavoro interinale, quota stipendio	39.655	34.096	5.559
Oneri sociali	280.349	270.809	9.540
Trattamento di fine rapporto	82.989	82.263	726
Altri costi	4.500	3.500	1.000
Totale	1.381.557	1.320.796	60.761

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo in servizio al **31.12.2012** 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	A3	B1	B2
Interventi edilizi		1						
Amministrazione stabili			1	1			4	
Ufficio Casa Faenza			1					
Affari generali- Ufficio Personale-Ragioneria			3		1	1	3	1
Totale	1	1	5	1	1	1	7	1
PERSONALE ACER COMANDATO IN M.P.R.								
Manutenz.ordinaria/straord.			1				1	
Interventi edilizi		1		1				
Totale		1	1	1			1	
TOTALE GENERALE	1	2	6	2	1	1	8	1

All'1/01/2013 il numero di dipendenti in servizio è quindi di 26 unità.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Al fine di attuare le linee guida espresse agli enti proprietari in sede di Conferenza degli Enti in data 25 maggio 2012 e il cui contenuto ha stabilito, con l'obiettivo di perseguire una maggiore efficienza gestionale ed una riduzione dei costi amministrativi, di attuare una complessiva riorganizzazione della struttura Aziendale composta da Acer e dalla sua controllata M.P.R. S.r.l., dopo la chiusura dell'esercizio sono state intrapresi i seguenti atti:

- Realizzazione con delibera del Consiglio di Amministrazione di Acer nr. 106 del 20 dicembre 2012, ad oggetto "Riacquisizione partecipazione del 40% in M.P.R. S.r.l.", delle proposte approvate dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 25 maggio 2012 e successivamente attuate con delibera della Conferenza degli Enti nr. 47 del 20 dicembre 2012 ed avente ad oggetto "Attuazione proposte approvate dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 25 maggio 2012".
- Perfezionamento dell'acquisto della partecipazione detenuta dal socio privato CONSORZIO E.O.S. S.r.l. avvenuto con atto notarile del 21 gennaio 2013 e per effetto del quale Acer è diventata proprietaria del 100% della società M.P. S.r.l.;
- Redazione e approvazione del progetto di fusione con delibera di Consiglio di Amministrazione del 24 aprile 2013 al fine di realizzare un'operazione di aggregazione societaria mediante le modalità attuative dell'operazione della fusione per incorporazione della società M.P.R. S.r.l. nell'Azienda Acer ai sensi dell'art. 2501 e seguenti del Codice Civile, con l'obiettivo di perseguire più elevati livelli di efficienza ed economicità amministrativa e gestionale e secondo le linee programmatiche espresse dalla Conferenza degli Enti. L'efficacia giuridica della fusione nei confronti dei terzi decorrerà dal momento in cui verrà eseguita l'ultima e unica iscrizione dell'atto di fusione nel competente Ufficio Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna e dalla cui data Acer assumerà tutti i diritti e tutti gli obblighi della società M.P.R. S.r.l. che contestualmente si estinguerà. Gli effetti contabili e fiscali avranno effetto a decorrere dal 01 gennaio 2013 e pertanto a decorrere dalla data suddetta tutte le operazioni compiute dalla società incorporata M.P.R. S.r.l. verranno imputate all'Ente incorporante.

Inoltre nell'ottica della riduzione dei costi di struttura è stato approvato il nuovo Organigramma Aziendale con l'istituzione di un Comitato di Direzione con funzioni decisionali, di gestione, integrazione e miglioramento dei processi aziendali. In particolare il Comitato di Direzione ha sostituito le funzioni prima esercitate da un unico Direttore generale e per il quale a decorrere dal 01

gennaio 2013 è stata attuata la procedura di mobilità presso altro ente operante nel medesimo comparto e settore aziendale.

A partire dal 2013 e a seguito dell'operazione di fusione descritta Acer controllerà indirettamente al 99,9% anche la società Luma S.r.l., società controllata direttamente da M.P.R. S.r.l. ed avente per oggetto l'attività di progettazione, realizzazione e gestione, in regime di concessione, dell'intervento relativo al Recupero edilizio ed ampliamento di un fabbricato scolastico dismesso situato nel Comune di Lugo località Belricetto (RA) finalizzato alla realizzazione di complessivi n. 8 alloggi da destinare alla locazione permanente a mezzo di Progettazione, Costruzione e Gestione. Gli amministratori hanno ritenuto prudentiale stimare nel Bilancio civilistico al 31/12/2012 un fondo rischi e oneri di Euro 78.000 a fronte di un probabile sostegno finanziario e patrimoniale alla società Luma S.r.l. ed evidenziabile dall'andamento dei risultati economici di periodo del project financing del Progetto Lugo Belricetto.

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31/12/2012 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 384.676.

Al termine di questa illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2012, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2012.

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 19.234 ed ad incremento della riserva straordinaria per Euro 365.442.

Ravenna, 24 aprile 2013

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Emanuela Giangrandi

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 2012**STATO PATRIMONIALE**

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2012	31/12/2011
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	17.601	30.458
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	0	0
<i>Totale B . I</i>	<i>17.601</i>	<i>30.458</i>
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.688.340	1.799.458
2) impianti e macchinario	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	1.494.103	1.595.550
5) immobilizzazioni in corso e acconti	267.696	267.673
<i>Totale B . II</i>	<i>3.450.139</i>	<i>3.662.681</i>
III <i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	6.000	0
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>1.533</i>
2) crediti:		
a) verso imprese controllate:	0	0
b) verso imprese collegate:	0	0
c) verso controllanti:	0	0
d) verso altri:	611.090	690.396
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>611.090</i>	<i>690.396</i>
3) altri titoli	0	0
<i>Totale B . III</i>	<i>618.623</i>	<i>691.929</i>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	4.086.363	4.385.068
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:	2.838.204	2.605.250
2) verso imprese controllate:	1.133.787	549.692
3) verso imprese collegate:	0	0
4) verso controllanti:	0	0
4) bis crediti tributari	50.084	82.157
4) ter imposte anticipate	90.121	79.294
5) verso altri:	2.471.602	2.526.967
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	2.396.399	2.654.716
<i>Totale C . II</i>	<i>8.980.197</i>	<i>8.498.076</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	1.671.239	1.247.816
2) assegni	0	0
3) denaro e valori in cassa	5.511	5.511
<i>Totale C . IV</i>	<i>1.676.750</i>	<i>1.253.327</i>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	10.656.947	9.751.403
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	166.083	177.942
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	14.909.393	14.314.413

PASSIVO	31/12/2012	31/12/2011
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	0	0
V) Riserve statutarie	1.484.427	1.254.847
VII) Altre riserve per arrotondamenti all'unita' di Euro valori Bilancio	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	384.676	229.580
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	2.099.023	1.714.347
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	10.139	64.888

2) per imposte, anche differite	66.972	0
3) altri	145.565	100.366
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	222.676	165.254
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	638.568	592.491
D) DEBITI:		
1) Obbligazioni	0	0
2) Obbligazioni convertibili	0	0
3) Debiti verso Soci per finanziamenti	0	0
4) Debiti verso Banche	2.132.048	2.251.670
5) Debiti verso altri finanziatori	24	4.938
6) Acconti	0	0
7) Debiti verso fornitori	269.710	323.974
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) Debiti verso imprese controllate	3.000.527	2.312.608
10) Debiti verso imprese collegate	0	0
11) Debiti verso controllanti	0	0
12) Debiti tributari	68.211	51.428
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	51.120	50.636
14) Altri debiti	3.276.075	3.650.046
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	3.150.809	3.196.457
TOTALE DEBITI (D)	11.948.524	11.841.757
E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI	602	564
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	14.909.393	14.314.413

CONTI D'ORDINE	31/12/2012	31/12/2011
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	5.600.000	5.282.404

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2012	31/12/2011
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.784.880	6.996.665
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	810.100	753.541
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	7.594.980	7.750.206
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.146	1.380
7) per servizi	5.050.575	4.267.368
8) per godimento beni di terzi	34.462	48.555
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.013.719	964.224
b) oneri sociali	280.349	270.809
c) trattamento di fine rapporto	82.989	82.263
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	4.500	3.500
<i>Totale B . 9</i>	<i>1.381.557</i>	<i>1.320.796</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.238	24.452
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	183.837	184.202
c) altre svalutazioni delle immobilizz.		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	100.000	250.000
<i>Totale B . 10</i>	<i>305.075</i>	<i>458.654</i>

11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12) accantonamenti per rischi	0	30.000
13) altri accantonamenti	78.000	30.718
14) oneri diversi di gestione	801.936	1.360.801
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	7.652.751	7.518.272
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	-57.771	231.934
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	47.291	69.915
<i>Totale C . 16</i>	<i>47.291</i>	<i>69.915</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	114.365	126.121
<i>Totale C . 17</i>	<i>114.365</i>	<i>126.121</i>
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)	-67.074	-56.206

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	6.000
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	-6.000
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) proventi straordinari	685.376	157.904
21) oneri straordinari	28.760	65.676
Totale (E) delle partite straordinarie (20-21)	656.616	92.228
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D +- E)	531.771	261.956
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	147.095	32.376
26) UTILE DELL' ESERCIZIO	384.676	229.580

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2012

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 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 2012 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 2012, 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%, poiché si ritiene che la quota così calcolata non si discosti significativamente da quella calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto per l'uso.

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.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2012, iscritte per un valore netto di Euro 17.601 hanno registrato un decremento netto rispetto al saldo al 31 dicembre 2011 pari ad Euro 12.857. Nell'anno 2012 si è provveduto ad effettuare ad implementare il nuovo software per il servizio di elaborazione paghe per Euro 4.985.

Sono stati inoltre acquisite implementazioni delle licenze del software per la gestione del data base utenti.

L'aliquota ordinaria di ammortamento utilizzata per il software di proprietà è pari al 33%. L'ammortamento di periodo è pari ad Euro 21.238.

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. 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 31.12.2011			Variazioni 2012				Valore al 31.12.2012		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2012	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	285.195	254.737	30.458	8.381	0	21.238	0	293.576	275.975	17.601
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	285.195	254.737	30.458	8.381	0	21.238	0	293.576	275.975	17.601

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 31.12.2011			Variazioni 2011			Valore al 31.12.2012			
	Valore lordo al 31/12/2011	F.do amm.to al 31/12/2011	Valore netto al 31/12/2011	Aumenti 2012	Diminuzioni al 2012	Ammortamento 2012	Variazione F.di Amm.t o	Valore lordo al 31/12/2012	F.do amm.to al 31/12/2012	Valore netto al 31/12/2012
Terreni	212.536	0	212.536	0	141.165	0	0	71.371	0	71.371
Fabbricati	2.701.482	1.114.560	1.586.922	107.796	0	77.749		2.809.278	1.192.309	1.616.969
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	10.534	83	2.746	0	280	0	13.363	10.814	2.549
Mobili e arredi	116.641	114.111	2.530	1.895		654		118.536	114.765	3.771
Attrezzat.elettro niche d'ufficio	321.433	285.833	35.600	0	0	10.770		321.433	296.603	24.830
Mezzi di locomozione	372	372	0	0	0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.681	330.344	1.557.337	0	0	94.384	0	1.887.681	424.728	1.462.953
Immobilizzazioni in corso e acconti	267.673	0	267.673	23	0	0	0	267.696	0	267.696
Totale	5.553.338	1.890.657	3.662.681	112.460	141.165	183.837	0	5.524.633	2.074.494	3.450.139

Terreni: nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2012 l'Azienda ha perfezionato la vendita di un appezzamento di terreno sito in Via Renato Serra, angolo Via Pascoli per un valore imponibile di Euro 750.000. La differenza fra il valore di vendita e il costo storico di iscrizione a bilancio pari a Euro 141.166 ha generato una plusvalenza tassata di Euro 608.834 iscritta alla lettera E.20 del conto economico e per la quale sono state stanziare imposte differite passive relative alla rateizzazione in cinque esercizi dell'Ires di competenza per Euro 66.972 ed iscritte in apposito Fondo del passivo alla lettera B.2.

Fabbricati: gli incrementi per Euro 107.796 registrati nel corso dell'esercizio si riferiscono alle manutenzioni straordinarie effettuate su negozi e box di proprietà dell'Azienda.

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 per Euro 6.000 alla società controllata M.P.R. S.r.l., la quale completamente svalutata al 31/12/2011, è stata ricostituita nel corso del 2012 attraverso un nuovo versamento di capitale di pari importo. Con atto notarile del 18/01/2013 è stato perfezionato l'atto di acquisto, deliberato dal C.d.A. con delibera nr. 106 del 20/12/2012, da parte di Acer delle quote possedute dal Consorzio Esperienze Operative Speciali S.r.l. per nominali Euro 4.000, portando la percentuale di possesso della società M.P.R. S.r.l al 100% del suo valore.

Le altre partecipazioni si riferiscono per Euro 1.533 alla partecipazione 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 2.267 depositi cauzionali per contratti diversi;
- b) per l'importo di Euro 28.125 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 ;
- d) per Euro 571.675 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 31.12.2011	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2012
<i>Partecipazioni</i>	1.533	6.000	0	7.533
Imprese controllate	0	6.000	0	6.000
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	1.533	0		1.533
<i>Crediti verso imprese controllate</i>	0	0		0
<i>Crediti verso altri</i>	690.396	0	79.306	611.090
Contratti diversi	2.267		0	2.267
Cessionari per rate riscatto	49.147		21.022	28.125
Comuni per rate mutui alloggi ceduti	3.353		3.330	23
Comuni per rate mutui alloggi locazione permanente	626.629		54.954	571.675
Altre imprese	0	0	0	0
Verso altri	9.000	0	0	9.000
<i>Altri titoli</i>	0	0	0	0
Totale	691.929	6.000	79.306	618.623

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 31/12/2012	Crediti al 31/12/2011	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	1.920.549	2.076.064	1.920.549	0	-155.515
recuperi spese gestione stabili	763.779	678.692	763.779	0	85.087
per spese legali	255.219	241.330	255.219	0	13.889
altri crediti	324.913	171.555	324.913	0	153.358
f.do svalutazione crediti	-977.942	-1.035.791	-977.942	0	57.849
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	0	0	0	0	0
verso clienti	428.293	276.227	428.293	0	152.066
verso comuni	123.393	197.173	123.393	0	-73.780
Crediti verso utenti e clienti	2.838.204	2.605.250	2.838.204	0	232.954
Crediti v/o imprese controllate	1.133.787	549.692	1.133.787	0	584.095
Crediti v/o imprese collegate	0	0	0	0	0
Crediti v/o impr.controllanti	0	0	0	0	0
Crediti tributari	50.084	82.157	50.084	0	-32.073
Crediti per imposte anticipate	90.121	79.294	90.121	0	10.827
Crediti per G.S.	2.396.399	2.654.716	2.396.399	0	-258.317
verso Stato ed altri enti	353.977	281.554	353.977	0	72.423
verso condomini	254.216	283.698	254.216	0	-29.482
per anticipi effettuati	1.799.526	1.918.255	1.799.526	0	-118.729
verso altri	63.883	43.460	63.883	0	20.423
Crediti verso altri	2.471.602	2.526.967	2.471.601	0	-55.366
Totale	8.980.197	8.498.076	8.980.197	0	482.120

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 3.816.146 al lordo del fondo svalutazione crediti di Euro 977.942 hanno registrato un incremento di Euro 232.954 rispetto al precedente esercizio dovuto all'incremento delle somme a credito per anticipazioni di spese per servizi, per lavori di manutenzione effettuati su singoli alloggi e da addebitare agli inquilini, per recuperi spese relative ad assistenza legale per pratiche di morosità e all'incremento dei crediti verso comuni per competenze tecniche attive per convenzioni di progettazione in essere, in attesa di emissione di fattura.

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 1.920.549 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 155.515;
- il fondo svalutazione crediti al 31/12/2011 di Euro 1.035.792, utilizzato per Euro 157.850, è stato incrementato ad Euro 977.942 con un accantonamento di Euro 100.000, come illustrato nella trattazione della voce B.10.d) del conto economico, dopo un'analisi dei rischi di inesigibilità ed al fine di esporre detti crediti al presumibile valore di realizzazione;
- l'importo di Euro 763.779 si riferisce al conguaglio da richiedere agli utenti in fase di rendicontazione delle spese servizi comuni derivanti da utenze per acqua, energia elettrica e riscaldamento, per i fabbricati che ACER gestisce direttamente oltre al rimborso di interventi di manutenzione richiesti direttamente dagli utenti;

- l'importo di Euro 255.219 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 324.913 sono relativi principalmente per Euro 211.875 a fatture da emettere per costi sostenuti da Acer a fronte di manutenzione da riaddebitare agli utenti e per Euro 55.129 a quote di spese condominiali anticipate a utenti morosi;
- l'importo di Euro 428.292 è relativo principalmente a fatture da emettere relative a compensi tecnici rilevati nell'esercizio 2011 e 2012, in attesa di fatturazione nei confronti dei Comuni e rilevate sulla base degli stati di avanzamento previsti dalle convenzioni siglate con gli stessi e ai compensi derivanti da convenzioni stipulate per la gestione degli alloggi di emergenza abitativa con Comuni ed altri enti;
- i crediti verso i Comuni sono pari ad Euro 123.393 e si riferiscono principalmente, al credito vantato per il rimborso del costo del personale comandato presso il Comune di Ravenna, compensi fatturati per gestione alloggi, compenso di gestione per il servizio reso ai sensi della convenzione in essere con il Comune di Ravenna per il Progetto SPRAR, rifatturazioni per lavori di manutenzione straordinaria e competenze tecniche per lavori effettuati su alloggi destinati nell'ambito del medesimo progetto.

I crediti verso imprese controllate ammontano ad Euro 1.133.787 e sono illustrati al paragrafo "Informazioni operazioni con parti correlate". In particolare Euro 250.000 sono relativi al finanziamento infruttifero (deliberato con delibera di C.d.A. nr. 105 del 20/12/2012 e con delibera di C.d.E. nr. 47 del 20/12/2012), concesso dall'Azienda alla società controllata M.P.R. S.r.l. al fine di consentire il reperimento di risorse finanziarie finalizzate al normale svolgimento dell'attività e all'esecuzione di operazioni societarie di natura straordinaria ed aventi quale oggetto l'acquisto da parte di M.P.R. S.r.l. del 39,99% della società controllata LUMA S.r.l.. Si tratta di un finanziamento infruttifero, senza spese, non in conto futuri aumenti di capitale, nella forma del conto corrente di corrispondenza, con richiesta libera di rimborso da parte del concedente con obbligo di preavviso di almeno tre mesi.

I crediti tributari pari a Euro 50.084 si riferiscono per Euro 39.926 al credito Iva risultante dalla dichiarazione annuale riferita all'esercizio 2012 e per Euro 10.158 al rimborso Ires da Irapp contabilizzato nel corso del 2012 e relativo agli anni di imposta 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 ai sensi dell'art. 2 DL 201/2011 sulla base dell'istanza presentata in data 07 febbraio 2013. A fronte del credito contabilizzato nel 2012 è stata registrata una sopravvenienza attiva di pari importo.

I crediti per imposte anticipate pari Euro 90.121 sono relativi per Euro 9.290 agli accantonamenti cause legali 2010 e 2011 non deducibili fiscalmente e per Euro 80.831 al credito Ires per accantonamenti 2010, 2011 e 2012 al fondo svalutazione crediti, eccedente il 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.

I crediti per Gestione Speciale sono pari ad Euro 2.396.399 con un decremento netto rispetto all'esercizio 2011 di Euro 258.317. I prelievi per l'anno 2012 ammontano a Euro 502.314 relativamente ai pagamenti delle fatture relative sull'avanzamento dei lavori degli interventi edilizi finanziati con i fondi della legge 560/93 e della legge 457/78. Gli incrementi avvenuti nel corso del 2012 si riferiscono per Euro 141.995 a riversamenti di fondi Cer L. 560/93 effettuati presso la contabilità speciale di Banca Italia per incassi avvenuti nel corso del precedente esercizio per diritti di prelazione e rate di alloggi venduti a riscatto e per Euro 102.002 a riversamenti effettuati dal Comune di Lugo a fronte di incassi per vendite di alloggi con destinazione vincolata per legge ai reinvestimenti nell'ambito di programmi edilizi finanziati con i fondi della Legge 560/93.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 2.471.601 e sono costituiti principalmente da :

- a) Euro 254.216 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 1.799.526 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati. Al 31/12/2012 l'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati è pari a Euro 1.495.322 con una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di Euro 30.049 dovuta principalmente agli incassi di fondi pubblici da parte di Acer avvenuti nel corso del 2012 a seguito della rendicontazione agli enti finanziatori delle spese complessive sostenute per la realizzazione di interventi edilizi conclusi. La voce inoltre comprende per Euro 51.252 fatture ricevute dalla società controllata per interventi edilizi e non saldate alla fine dell'esercizio e per Euro 252.952 fatture da ricevere dalla società controllata, di cui relative all'esercizio in corso per Euro 96.956 e agli esercizi precedenti per Euro 155.996 dalla società controllata per stati avanzamento lavori, competenze e ritenute a garanzia per interventi edilizi finanziati.
- c) Euro 353.977 relativamente ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi 2006-2007-2008-2009-2010 ai sensi dell'art. 36 della legge 24/2001, crediti per anticipi fondi morosità su convenzioni in essere con i comuni, altri crediti verso i comuni per canoni versati anticipatamente a proprietari di alloggi per convenzioni in essere.
- d) Euro 63.883 per crediti verso condomini proprietari e crediti varie per pagamenti anticipati rispetto all'emissione della fattura ai legali.

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 31/12/2011	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2012
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	-1.634	-16.416
C.R. 251/01	-32.705	26.748	0	-5.957
C.R. 501/03 1' Stralcio	-347.516	97.271	0	-250.245
C.R. 501/03 2' Stralcio	-270.578	16.014	0	-254.564
Contributo Regione PRU Darsena 112 alloggi	-94.622	0	-742	-95.364
Delibera Giunta Reg. n.2964/01	0	0	0	0
Regione Comune Ravenna Progetto Pilota Sicurezza Urban	-226.371	0	-17.849	-244.220
Contributo Regione PRU Comuni	0	0	0	0
Delibera C.R. 88/2000	0	0	0	0
Ministero Infrastrutture Contratti di Quartiere	-32.990	32.990	0	0
Anticipo Fondi Comuni	-149.179	92.853	-62.295	-118.621
Finanziamento Regione D.L. 159/2007 1^ stralcio	-343.822	23.294	0	-320.528
Finanziamento Regione D.L. 159/2007 2^ stralcio	0	0	-168.465	-168.465
Finanziamento a privati	-12.806	0	0	-12.806
Anticipo per lavori su alloggio confiscato alla mafia	0		-8.136	-8.136
TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE	-1.525.371	289.170	-259.121	-1.495.322

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31/12/2012 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 31/12/2012 di Euro 1.676.750 rilevando un incremento di Euro 423.423 rispetto alla chiusura del precedente esercizio dovuto a maggiori incassi derivanti dalla vendita del terreno ubicato in Via Renato Serra ed il cui prezzo è stato interamente incassato al perfezionamento dell'atto di vendita. 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 2012 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 31/12/2012	Valore al 31/12/2011	Variazione
Depositi c/o tesoriere	1.573.728	1.194.808	378.920
Banche c/c	18.234	23.699	-5.465
Poste c/c	79.277	29.309	49.968
Assegni	0	0	0
Depositi bancari e postali	1.671.239	1.247.816	423.423
Denaro e valori in cassa	5.511	5.511	0
Totale	1.676.750	1.253.327	423.423

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 166.083 e registrano una variazione netta di Euro 11.859 rispetto al 31 dicembre 2011.

I ratei attivi al 31/12/2012 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 41.859.

Per quanto riguarda i risconti attivi si osserva che complessivamente rispetto all'esercizio precedente si è verificato un incremento di Euro 23.838. La voce più significativa dei risconti attivi è costituita dalle imposte di registro per Euro 103.444 che sia per l'esercizio 2012 che per quelli precedenti ed è calcolata sulla base dei dati rilevati 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 2012 sono così composti :

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2011	Variazione
Ratei attivi	41.859	77.556	-35.697
Compensi per interventi edilizi	41.859	77.556	-35.697
Altri	0	0	0
Risconti attivi	124.224	100.386	23.838
Canoni passivi - Consulenze	20.780	15.160	5.620
Premi assicurativi	-	-	0
Imposta di registro	103.444	85.226	18.218
Altri	-	-	0
Totale	166.083	177.942	-11.859

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Capitale di dotazione	Riserva di Rivalutazione	di Riserve Statutarie	Altre Riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Utili (Perdite) dell'esercizio	Totale
Saldi al 01/01/2011	229.920	0	1.166.678	0	0	88.169	1.484.767
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			88.169		0	(88.169)	0
Risultato dell'esercizio						229.580	229.580
Saldi al 31/12/2011	229.920	0	1.254.847	0	0	229.580	1.714.347
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			229.580			(229.580)	0
Risultato dell'esercizio						384.676	384.676
Saldi al 31/12/2012	229.920	0	1.484.427	0	0	384.676	2.099.023

Come da delibera n° 45 del 08/06/2012 della Conferenza degli Enti l'utile dell'esercizio 2011 di Euro 229.580 è stato destinato per Euro 11.479 al fondo di riserva ordinario e per Euro 218.101 al

fondo di riserva straordinario in conformità all'art. 21 del vigente Statuto: tali importi sono ricompresi tra le "Riserve Statutarie".

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 31/12/2012 per un importo complessivo di Euro 222.676 sono così suddivisi :

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2012
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	64.888	9.183	63.932	10.139
Altri fondi :	100.366	144.972	32.801	212.537
rischi per cause legali	69.648	0	2.083	67.565
fondi per imposte anche differite	0	66.972		66.972
altri accantonamenti per perdite future	0	78.000	0	78.000
altri acc.ti per copertura perdite società partecipata	30.718	0	30.718	0
Totale	165.254	154.155	96.733	222.676

Rispetto al saldo al 31/12/2011, si commentano le seguenti variazioni:

- il fondo indennità fine mandato amministratori è incrementato di Euro 9.183 al fine di accantonare quote previste dalla Legge Regionale 24/2001; il fondo si è inoltre decrementato di Euro 63.932 per effetto dei pagamenti effettuati ai componenti a fine mandato per gli importi maturati ed accantonati ai sensi di legge nei rispettivi periodi di copertura della carica;
- il fondo per rischi cause legali è stato utilizzato nel corso del 2012 per Euro 2.083 rispetto al saldo dell'anno precedente; non sono stati effettuati accantonamenti nell'esercizio in corso in quanto l'Azienda non risulta ad oggi coinvolta in contenziosi dai quali potrebbero derivare oneri futuri;
- il fondo imposte differite passive per Euro 66.972 è relativo al costo per imposte differite e di competenza dell'esercizio, calcolate sulla quota parte di plusvalenza realizzata dalla vendita del terreno di Via Renato Serra e per la quale è stata effettuata una variazione in diminuzione del reddito ai soli fini fiscali.
- il fondo rischi e oneri risulta incrementato di Euro 78.000 per l'accantonamento effettuato a fronte delle passività potenziali relative alla partecipazione in Luma, controllata indiretta attraverso la partecipata MPR Manutenzioni Patrimoniali Ravenna Srl.. Luma S.r.l. ha per oggetto l'attività di progettazione, realizzazione e gestione, in regime di concessione, dell'intervento relativo al Recupero edilizio ed ampliamento di un fabbricato scolastico dismesso situato nel Comune di Lugo località Belricetto (RA) finalizzato alla realizzazione di complessivi n. 8 alloggi da destinare alla locazione permanente. Il relativo project financing risulta infatti in equilibrio sul lungo periodo, ma mostra, nel breve periodo, risultati in perdita,

che determineranno la probabile necessità di un sostegno patrimoniale-finanziario da parte della controllante; in funzione dell'operazione straordinaria evidenziata nella relazione sulla gestione, che porterà Acer a detenere il controllo diretto del 99,9% di Luma S.r.l a partire dal 2013, gli amministratori ritengono prudentiale l'accantonamento effettuato, determinato in funzione dei risultati del piano.

- il fondo accantonamenti per copertura perdite di società partecipata di Euro 30.718 commisurato al valore della perdita della società Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l., eccedente il valore complessivo del patrimonio netto e risultante dal Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2011 risulta interamente utilizzato a seguito del pagamento effettuato dall'Azienda nel corso del 2012 alla società M.P.R. S.r.l..

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31/12/2012 ad Euro 638.568, registrando un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 46.077.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo complessivamente a titolo di quota maturata e di rivalutazione Euro 72.737 di cui Euro 10.253 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 24.519 a seguito della richiesta di anticipo a dipendenti per finalità previste dalla legge.

Saldo al 31/12/2011	592.491
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2012 al lordo dell'imposta sostitutiva	72.737
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 2.141
Utilizzo 2011 per liquidazione T.F.R.	- 24.519
Saldo al 31/12/2012	638.568

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2012 ammontano complessivamente ad Euro 11.948.524

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2011	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	2.132.048	2.251.670	122.215	561.798	1.448.035
Mutui verso altri finanziatori	24	4.938	24	0	0
Debiti verso fornitori	269.710	323.974	269.710	0	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso impresa controllata M.P.R. Srl	3.000.527	2.312.608	3.000.527	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti tributari	68.211	51.428	68.211	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	51.120	50.636	51.120	0	0
Altri debiti	3.276.075	3.650.046	1.706.796	1.569.279	0
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	3.150.809	3.196.457	1.500.000	1.650.809	0
TOTALI	11.948.524	11.841.757	6.718.603	3.781.886	1.448.035

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche espongono un saldo di Euro 2.132.048 al 31/12/2012, con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 119.622 per effetto del rimborso delle rate dei mutui scadute nel 2012;

- i debiti verso l'impresa controllata M.P.R. S.r.l., pari ad Euro 3.000.527, sono commentati al paragrafo "Informazioni operazioni con parti correlate";

- i debiti tributari pari ad Euro 68.211, evidenziano un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 16.962 per effetto dei maggiori debiti derivanti dall'imposte sul reddito dell'esercizio contabilizzate a conto economico alla voce E.22 per Euro 90.950;

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 51.120;

- gli Altri debiti sono pari ad Euro 3.276.075 e registrano un decremento di Euro 373.972 rispetto al saldo al 31/12/11. Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2011	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	115.050	37.012	78.038
Depositi cauzionali	1.569.814	1.579.707	-9.893
Enti diversi	228.690	266.912	-38.222
Debiti v/comuni art. 36 L.R. 24/2001	927.414	1.326.035	-398.621
Debiti v/ personale dipendente	116.960	116.371	589
Altri	318.147	324.009	-5.862
Totale	3.276.075	3.650.046	-373.971

Assegnatari e cessionari per conguaglio servizi: l'importo al 31/12/2012 di Euro 115.050 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 decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 38.223 dovuto principalmente all'utilizzo dei fondi stanziati e pagati all'Azienda dal Comune di Cervia per le spese per canoni di mancata locazione 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 2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012 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 2012 al netto delle quote capitali delle rate dei mutui a carico dei fabbricati ERP, è pari ad Euro 482.463. Residuano Euro 105.989 relative agli anni precedenti 2006-2007-2008-2009-2010 ed Euro 338.962 relativamente all'esercizio 2011 da utilizzare per interventi di adeguamento impianti degli alloggi, manutenzione straordinaria e ripristino alloggi.

I debiti verso dipendenti: pari ad Euro 116.960 includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER per Euro 89.348 e per Euro 27.612 al debito per ferie maturate e non ancora usufruite al 31/12/2012.

Altri debiti: l'importo complessivo al 31/12/2012 di Euro 318.147 è costituito prevalentemente per Euro 158.352 da fidejussioni escusse a seguito di contenzioso in essere con le imprese appaltatrici di interventi edilizi, per Euro 71.429 per debiti verso il personale comandato dai Comuni presso l'Ufficio Casa del comprensorio lughese, per Euro 14.848 per quote sindacali trattenute in sede di emissione delle bollette e da versare per conto degli inquilini utenti, per Euro 24.597 relativi a somme da utenti non dovute o per importi ricevuti dagli utenti erroneamente e da restituire.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 3.150.809 al 31/12/2012 sono costituiti principalmente da:

- rientri destinati alle finalità dell'art. 25 della Legge 513/1977 per Euro 13.558, quale somma residua per la quale l'Azienda deve definire il programma di reinvestimento, mentre Euro 1.161 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 1.404.761 ed Euro 28.125 per rate da riscuotere oltre l'esercizio per vendite di alloggi;

- per Euro 126.484 rientri Legge 560/93 da versare nell'esercizio successivo nella contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato per le rate riscosse dagli assegnatari che hanno acquistato l'alloggio ai sensi della legge 560/93 con pagamento rateale del prezzo e diritti di prelazione pagati nell'esercizio per vendite alloggi legge 560/93;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi della legge 457/78 per Euro 1.105.817;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.501/03 1^ e 2^ stralcio per complessivi Euro 98.575.
- finanziamenti derivanti dalla prosecuzione del programma Nessun Alloggio Pubblico Sfitto per Euro 112.185.
- finanziamenti derivanti da vendite alloggi effettuate dai Comuni per Euro 199.705 destinati alle realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi su alloggi di proprietà degli enti medesimi;

Di questi importi Euro 2.393.133 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.

Per una migliore spiegazione delle attività e passività afferenti ai finanziamenti si rinvia all'apposito allegato 2:

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi al 31/12/2012 risultano pari ad Euro 602.

Sono costituiti dalla quota di costi per imposte di bollo e spese bancarie diverse maturate nel 2012 ma addebitate successivamente.

CONTI D'ORDINE

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

- 1) n.1 fideiussione bancaria rilasciata nell'anno 2002 al Comune di Faenza per un ammontare di Euro 21.000 a garanzia dell'intervento edilizio dell'area "Ex Succovit" a Faenza in Via Medaglie d'Oro. L'intervento edilizio risulta terminato come da certificato di fine lavori del 28/11/2008 e la sopra menzionata fideiussione sarà svincolata effettuato dal Comune di Faenza il collaudo sull'area parcheggio;
- 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.
- 7) n. 1 fideiussione di Euro 988.000 rilasciata a favore della Società Luma S.r.l. indirettamente controllata al fine di garantire il rimborso del mutuo concesso per la realizzazione del intervento edilizio sito in Belricetto Lugo.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2012 ammonta ad Euro 7.594.980 con un decremento rispetto all'esercizio 2011 di Euro 155.226 dovuto principalmente a minori ricavi per canoni ed imputabile ad un abbassamento del valore del canone medio in conseguenza del progressivo peggioramento delle condizioni reddituali degli inquilini assegnatari.

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	2012	2011	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	174.173	193.744	-19.571
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.074.742	6.296.087	-221.345
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	39.976	36.637	3.339
Altri canoni	4.112	4.328	-216
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	354.111	377.652	-23.541
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	137.676	88.217	49.459
Corrispettivi e rimborsi spese servizi	90	0	90
Compensi per interventi di costruzione	0	0	0
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	6.784.880	6.996.665	-211.785

I ricavi per i canoni di locazione conseguiti nell'esercizio 2012 sono così suddivisi:

- a) Euro 174.173 sono relativi ai canoni di locazione di contratti relativi ad unità extra-abitative di proprietà Acer destinate ad uso commerciale; la diminuzione di tale voce è attribuibile ai mesi di sfittanza dei locali commerciali dovuta in parte per il 2012 all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria;
- 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 2012 sono stati pari a Euro 6.074.742.
- c) Euro 39.976 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;
- d) Euro 4.112 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 2012 un totale di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a nr. 4.714 di cui 34 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 354.111 rilevati nel 2012 sono così suddivisi:

a) per Euro 151.724 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 152.568 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 42.309 sono costituiti dai corrispettivi dovuti dai Comuni per la gestione di unità extra-ERP sulla base delle convenzioni in essere.

d) per Euro 7.510 in relazione a sanzioni amministrative applicate agli utenti per violazione dei regolamenti condominiali.

Corrispettivi e rimborsi di manutenzione

L'importo di Euro 137.676 è determinato principalmente dai rimborsi per gli interventi di manutenzione a carico degli utenti.

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 2012 non è stata portata a termine alcuna produzione interna né alcuna attività costruttiva sui propri alloggi effettuata con risorse interne.

A.5) Altri ricavi e proventi

Descrizione	2012	2011	Variazione
Canoni diversi	39.712	39.137	575
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	8.967	10.640	-1.673
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	10.344	8.769	1.575
Ricavi interventi edilizi attività accessoria	216.205	99.977	116.228
Altri ricavi e rimborsi diversi	41.888	76.690	-34.802
Rimborsi dai Comuni	67.959	65.556	2.403
Contributi mediazione sociale	10.000	71.000	-61.000
Rimborso personale in comando	291.760	275.455	16.305
Canone affitto ramo d'azienda	47.401	46.219	1.182
Rimborsi contratti appalto e forniture beni/servizi	46.579	45.312	1.267
Ricavi per servizi da rifatturare	23.227	80	23.147
Rimborsi spese postali e valori bollati	784	2.200	-1.416
Altri ricavi	5.274	12.506	-7.232
Totale altri ricavi e proventi	810.100	753.541	56.559

Gli altri ricavi e proventi ammontano nel loro complesso ad Euro 810.100, registrando un aumento di Euro 56.559 rispetto all'esercizio 2011 dovuto principalmente all'aumento della voce di ricavo per competenze derivanti dalle prestazioni di progettazione realizzate su progetti edilizi in corso e sulla base di convenzioni siglate con i comuni della provincia.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 39.712 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 216.205 riguardano i proventi per interventi edilizi derivanti dall'attività edilizia accessoria contabilizzati al 31/2/2012 in base alle convenzioni in essere con:
 - a. il Comune di Faenza per servizi tecnici resi di progettazione e direzione lavori per la ristrutturazione del complesso di Via Fornarina 10/12/14;
 - b. il Comune di Cotignola per la riqualificazione di un'area urbana e nuova costruzione di un fabbricato in Cotignola Via 2 Agosto;
 - c. l'Asp di Ravenna Cervia e Russi per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva dei lavori dell'intervento dell'immobile sito in Via Circovallazione alla Rotonda dei Goti nr. 18.

A fronte di tali ricavi sono stati iscritti i rispettivi costi per fatture ricevute dalla società controllata ed iscritti alla voce Costi per Servizi;

- c) Euro 41.888 per ricavi e rimborsi diversi di cui Euro 16.652 per rimborsi assicurativi per danni ai fabbricati, che nelle rendicontazioni di gestione ai Comuni hanno ridotto i costi assicurativi del patrimonio ERP; per Euro 23.400 riguarda il contributo di sponsorizzazione ricevuto dalla Cassa di Risparmio di Ravenna e ricavi di collaborazione con l'Acer di Bologna;
- d) Euro 67.959 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 10.000 quali contributi erogati nel corso del 2012 dal Comune di Ravenna per il servizio di mediazione sociale;
- f) Euro 291.760 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 47.401 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 46.579 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 2012 ammontano ad Euro 7.652.751 a fronte di un costo del 2011 di Euro 7.518.272. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2012 è pari all'84% mentre nel 2011 era stata pari al 89%. 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	2012	2011	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	171.055	153.830	17.225
Spese di rappresentanza e promozionali	5.261	4.521	740
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	71.579	65.281	6.298
Spese postali e telefoniche	51.031	55.405	-4.374
Cancelleria , stampati, pubblicazioni	11.352	10.402	950
Corsi di formazione personale, rimborsi spese piè di lista a dipendenti ed altri oneri	35.064	32.220	2.844
Gestione mezzi di trasporto	1.553	1.814	-261
Personale in comando c/o Acer, prestazioni di lavoro interinale e altre collaborazioni professionali	79.513	83.043	-3.530
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	54.295	67.370	-13.075
Consulenze legali	14.999	32.164	-17.165
Consulenza fiscale	8.864	8.866	-2
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	0	9.258	-9.258
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	11.684	11.866	-182
Certificazione sistema qualità	0	5.344	-5.344
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	10.656	12.033	-1.377
Costi per svolgimento gare	0	0	0
Concorsi seminari e convegni	1.058	0	1.058
Giornali, riviste e pubblicazioni	3.280	8.480	-5.200
Manut.attrezzature e gestione sistema informatico	32.412	26.840	5.572
Spese su depositi bancari e postali	3.188	5.485	-2.297
Totale Spese generali	566.844	594.222	-27.378
Spese di amministrazione stabili	996.204	927.964	68.240
Spese di manutenzione stabili	3.148.448	2.604.516	543.932
Politiche abitative sul territorio	0	0	0
Mediazione Sociale	58.400	39.305	19.095
Totale Spese della gestione immobiliare	4.203.052	3.571.785	631.267
Totale Spese dell'attività costruttiva	599	1.384	-785
Totale Spese dell'attività accessoria	233.108	99.977	133.131
Totale Spese per certificazioni energetiche	46.972	0	46.972
Totale costi per servizi	5.050.575	4.267.368	783.207

Spese Generali

Esaminando l'andamento delle spese generali rispetto al 31/12/11 si riscontra un decremento complessivo netto di Euro 27.378 che attesta tali costi al valore complessivo di Euro 566.844.

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 171.055 della voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" è così suddiviso:

Compensi agli amministratori	Euro	110.662
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	24.659
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	12.363
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	11.279
Indennità chilometrica amministratori	Euro	12.092

b) le spese postali e telefoniche sono diminuite di Euro 4.372 per effetto di una minor incidenza delle spese postali e delle spese di collegamento internet e rete locale;

c) i costi relativi al personale in comando e alle collaborazioni professionali sono diminuiti di Euro 3.531 a seguito della minor incidenza del costo per collaborazioni professionali che non sono state svolte nel corso dell'esercizio. Il costo del personale in comando presso l'ufficio casa del comprensorio lughese è pari a Euro 74.378;

d) le consulenze professionali sono decrementate per Euro 13.075 e comprendono l'attività per la gestione delle paghe del personale dipendente, l'attività per l'indagine e ricerca sul clima organizzativo, l'attività per il coordinamento dell'area informatica, le prestazioni di assistenza fiscale e amministrativa, assistenza legale ai fini del progetto di riassetto e riorganizzazione aziendale; rispetto all'esercizio precedente il decremento è dovuto per circa Euro 7.760 a minori costi per assistenza in materia di consulenza del lavoro a seguito del mancato rinnovo del contratto di consulenza e alla minore incidenza del costo per la elaborazione delle busta paga del personale a seguito di nuovo contratto di fornitura.

e) in tabella sono stati evidenziati distintamente i compensi maturati per la società di revisione pari a Euro 11.684 ed inerenti l'attività espletata nel corso del 2012 per la certificazione del bilancio 2011 e 2012; i compensi per la consulenza fiscale di Euro 8.864 sono in linea con l'anno precedente;

f) Euro 10.656 per l'attività in materia di sicurezza e salute negli ambienti di lavoro sono relativi all'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 e ai costi di formazione obbligatoria espletati nel corso dell'esercizio 2012 da parte del personale dell'Azienda;

g) Euro 14.999 relativi alle spese per assistenza legale sostenuti nel corso del 2012. In particolare il costo si riferisce a parcelle pagate per assistenza legale per cause con il personale concluse nel corso dell'esercizio e a spese sostenute a seguito della conclusione di vertenze con il personale dipendente sorte in anni precedenti.

Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti la gestione degli alloggi pari a Euro 996.204 sono principalmente costituite da:

a) Euro 368.621 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 164.654 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.

c) Euro 72.999 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti.;

d) Euro 62.238 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 111.810 riguardano il costo dei procedimenti legali per il recupero della morosità degli utenti e per tutte le procedure relative agli sfratti. A correlazione con tale importo risulta essere

iscritto alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni la somma di Euro 97.661 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;

f) Euro 100.749 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;

g) Euro 5.646 si riferiscono a costi per spese di trasloco rimborsate agli utenti;

h) Euro 21.276 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti nel corso del 2012;

i) Euro 46.039 si riferiscono a costi per accollo canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti.

Spese di manutenzione degli stabili

Le spese per la manutenzione degli stabili ERP in gestione al netto dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex. Art. 36 L.R. 24/2011 di Euro 845.947 e all'utilizzo degli incassi per finanziamenti ricevuti dalla Regione per il Programma Nessun Alloggio Pubblico Sfitto sono complessivamente pari ad Euro 3.148.448 e sono costituite dalle seguenti voci:

a) Euro 956.980 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 1.638.109 sono riferite ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti ad interventi di ripristino degli alloggi Erp.

c) Euro 41.698 sono riferite ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;

d) Euro 130.991 sono inerenti agli interventi di manutenzione degli alloggi Erp a carico degli utenti e per i quali risultano iscritti ricavi per Euro 131.704;

e) Euro 327.881 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;

f) Euro 34.660 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;

g) Euro 15.015 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;

h) Altri costi per manutenzione per Euro 3.114 di cui 2.114 per manutenzione su alloggi in convenzione Sprar.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2012 si è attestato a Euro 39,65 per alloggio.

Mediazione sociale.

L'ammontare di Euro 58.400 è relativo a costi sostenuti per l'attivazione e gestione del progetto "Gestione della conflittualità" con il Comune di Ravenna per € 48.000 e per Euro 10.400 al servizio di mediazione sociale del comprensorio di Faenza gestito tramite la Cooperativa Sociale Villaggio Globale.

Spese dell'attività accessoria

Si riferiscono per Euro 233.108 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 Ravenna, con il Comune di Faenza, di Cotignola e con l'A.S.P. di Ravenna, Cervia e Russi e per i quali risulta iscritto alla voce Altri ricavi l'importo di Euro 216.205.

Spese per certificazioni energetiche

I costi per certificazioni energetiche ammontanti a Euro 46.972 sono relativi al "Programma di Risparmio e Riqualificazione energetica di alloggi ed immobili" nell'ambito del quale sono state

svolte attività da parte della società M.P.R. nell'ambito della progettualità per il miglioramento delle prestazioni energetiche, della certificazione delle prestazioni energetiche di immobili esistenti dell'analisi del patrimonio residenziale esistente e della campagna formativa e informativa dedicata all'utenza circa il risparmio energetico. Tale Programma è stato formalmente approvato e ratificato da Acer con delibera nr. 24 del 27/03/2013.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta per l'esercizio 2012 l'importo di Euro 34.462 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 14.093, dovuto alla rinegoziazione delle condizioni di noleggio delle stampanti. 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	2012	2011	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.013.719</i>	<i>964.224</i>	<i>49.495</i>
Retribuzioni	855.194	811.779	43.415
Retribuzione tirocinante	5.705	3.660	2.045
Lavoro straordinario	4.273	4.814	-541
Indennità di trasferta	11.974	14.838	-2.864
Compenso incentivante produttività	77.913	83.244	-5.331
Incentivi Tecnici	19.005	11.793	7.212
Lavoro interinale, quota stipendio	39.655	34.096	5.559
<i>Oneri sociali</i>	<i>280.349</i>	<i>270.809</i>	<i>9.540</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>82.989</i>	<i>82.263</i>	<i>726</i>
<i>Altri costi</i>	<i>4.500</i>	<i>3.500</i>	<i>1.000</i>
<i>Totale</i>	<i>1.381.557</i>	<i>1.320.796</i>	<i>60.761</i>

Nella voce retribuzioni 2012 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 indeterminato derivanti da un passaggio di livello da B1 a Q2 avvenuto in corso d'anno, all'assunzione a tempo indeterminato di un'unità di personale la cui prestazione nel 2011 era stata formalizzata con un contratto di collaborazione professionale ed a scatti di anzianità maturati nel corso del 2012. Al 31/12/2012 è stata inoltre accantonata a costo del personale con relativi oneri riflessi l'indennità di vacanza contrattuale per Euro 13.320 spettanti al personale dipendente con decorrenza 01/04/2010, secondo quanto previsto dall'art. 2 comma 4 e dall'art. 4 lettera b) comma 7 del CCNL Federcasa 2006-2009 e il cui riconoscimento è avvenuto con delibera di CDA nr. 3 del 15/01/2013 a seguito del mancato rinnovo della parte economica del Contratto Collettivo Nazionale Federcasa.

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.381.557 si rileva un ricavo pari ad Euro 291.760 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 74.378 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 77.913, 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 82.989 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 2012, ripartito per categoria

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2012 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2012	In servizio al 31/12/2012	N. medio dipendenti 2012
<i>Dirigenti</i>	1	1	1
<i>Quadri</i>	7	8	7,5
<i>Impiegati</i>	12	13	12,5
Subtotale	20	22	21
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	5	3	4
Totale	25	25	25

Alla data del 01/01/2013 risulta cessata l'unità di lavoro a tempo indeterminato inquadrata come dirigente.

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

B.10) Ammortamenti e svalutazioni

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano complessivamente ad Euro 21.238 e sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 183.837:

- per l'importo di Euro 77.749 si riferiscono a fabbricati di proprietà destinati alla 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 11.704 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 100.000 a fronte di posizioni creditorie verso gli utenti per canoni di locazione e relative quote aggiuntive ed accessorie ritenute inesigibili.

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 generiche 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. 13) Altri accantonamenti

L'accantonamento di Euro 78.000 è relativo all'incremento del Fondo rischi e oneri costituito al fine di far fronte alle passività potenziali relative alla partecipazione in Luma S.r.l. e come commentato al punto Fondi per Rischi ed oneri della presente nota.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2012	2011	Variazione
Contributi associativi	22.037	17.044	4.993
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	589.351	1.225.328	-635.977
Altre spese e perdite diverse	8	213	-205
Totale costi ed oneri diversi	611.396	1.242.585	-631.189
Imposta di bollo	1.610	1.853	-243
Imposta di registro	79.228	67.001	12.227
IMU	105.702	42.936	62.766
Imposta sostitutiva mutui bancari	0	0	0
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	4.000	6.426	-2.426
Sanzioni amministrative	0	0	0
Totale imposte indirette, tasse e contributi	190.540	118.216	72.324
Totale	801.936	1.360.801	-558.865

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 589.351 indicato al lordo delle quote capitali di Euro 122.952 sulle rate dei mutui ERP, 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, nr.48/2011 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'IMU versata nel 2012 è stata pari ad Euro 105.702 di cui l'importo relativo agli uffici della sede ACER è pari ad Euro 14.716 mentre per le altre unità abitative l'azienda corrisponde un importo pari ad Euro 90.986;
- c) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2012, esse sono così suddivise: Euro 73.095 sono relative al patrimonio alloggi ERP, Euro 2.353 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà, Euro 3.555 sono relative alle convenzioni in essere per l'agenzia Casa e la gestione degli alloggi di emergenza abitativa e per Euro 224 altre imposte di registro per risoluzione contratti;
- d) le altre imposte e tasse pari ad Euro 2.852 si riferiscono principalmente alla tassa di occupazione di suolo pubblico, al diritto annuale camerale e alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali.

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 47.291 e sono così ripartiti:

- a) per Euro 28.230 sono costituiti da interessi attivi maturati principalmente sul c/c di cassa aperto presso la Cassa di Risparmio di Ravenna ed hanno registrato un decremento rispetto all'anno scorso di Euro 16.331;
- b) per Euro 19.061 sono costituiti prevalentemente per Euro 17.948 dall'indennità di mora per ritardato pagamento su canoni locativi e quote accessorie degli utenti.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli Interessi ed altri oneri finanziari (C.17), ammontano ad Euro 114.365, con un decremento di Euro 11.756 rispetto al 2011 dovuto alla minore incidenza degli oneri finanziari derivanti dai piani di ammortamento in essere per i mutui finanziari in corso di rimborso.

La voce è così dettagliata:

- a) interessi passivi su depositi cauzionali versati dagli utenti per l'importo di Euro 20.009;
- 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 280;
- c) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 40.850;
- 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 53.220;
- e) altri interessi passivi per l'importo di Euro 6.

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

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

E.20) Proventi straordinari

I proventi straordinari, ammontano ad Euro 685.376 e presentano un incremento di Euro 527.472 rispetto al 2011. Nel corso del 2012 si è realizzata una plusvalenza di Euro 608.834 in seguito alla vendita del terreno in Via Renato Serra di proprietà Acer, della quale si è già fornita informazione.

E.21) Oneri straordinari

Gli oneri straordinari, ammontano complessivamente ad Euro 28.760 e presentano un decremento di Euro 13.715 rispetto all'esercizio precedente.

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Descrizione	2012	2011	Variazione
IRES	21.749	19.420	2.329
IRAP	69.201	48.892	20.309
IMPOSTE DIFFERITE IRES	66.972		66.972
IMPOSTE ANTICIPATE IRES	- 10.827	- 35.936	25.109
Totale	147.095	32.376	114.719

Le imposte di competenza dell'esercizio sono pari complessivamente a Euro 90.950 di cui Euro 21.749 per Ires dell'esercizio ed Euro 69.201 per Irap dell'esercizio.

Le imposte differite passive derivano dalla fiscalità differita relativa alla plusvalenza realizzata con la vendita del terreno di Via Renato Serra e per le quote che secondo le disposizioni fiscali verranno tassate in esercizi successivi rispetto a quello di imputazione a conto economico.

Le imposte anticipate IRES stanziata a bilancio per Euro 10.827 sono relative all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 80.825 eccedente rispetto al limite fiscalmente deducibile e al netto dell'utilizzo 2012 di Euro 286 per utilizzo fondo cause legali tassato anni precedenti. 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.

Nella tabella che segue viene illustrata la determinazione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione delle imposte differite e anticipate. Vengono inoltre specificate l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente.

	2010		2011		2012		Totale
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale Aliquota IRES 13,75%	Ammontare delle differenze temporanee	Erretto fiscale Aliquota IRES 13,75%	Ammontare delle differenze temporanee	Erretto fiscale Aliquota IRES 13,75%	
Imposte anticipate	314.977	-43.310	259.625	-35.698	80.825	-11.113	-90.121
Imposte differite					487.068	66.972	66.972

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 2012 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.

I principali rapporti con la società controllata intercorsi nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 e i saldi a debito e credito alla stessa data sono di seguito riportati:

Crediti / Debiti	2012	2011
Credito per finanziamento verso società controllata	€ 250.000	€ -
Crediti commerciali	€ 872.215	€ 546.393
Fatture da emettere	€ 11.572	€ 3.557
Note credito da emettere	€ -	- € 259
Debiti commerciali	€ 1.046.101	€ 598.230
Note credito da ricevere	€ -14.998	- € 30.979
Fatture da ricevere	€ 1.969.424	€ 1.745.357

Ricavi società di scopo M.P.R. S.r.l.	2012	2011
Ricavi per canone annuo locazione affitto ramo di azienda	€ 47.401	€ 46.219
Ricavi per utilizzo forniture beni e servizi	€ 46.579	€ 45.312
Rimborso personale comandato	€ 219.859	€ 210.974
Altri ricavi	€ 1.849	€ 80
Totale	€ 315.688	€ 302.585

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.

Costi società di scopo M.P.R. S.r.l.	2012	2011
Manutenzione ordinaria e straordinaria su alloggi E.r.p.	€ 2.418.367	€ 2.059.213
Manutenzione rimborsata agli utenti	€ 130.991	€ 80.884
Manutenzione alloggi emergenza abitativa Cervia	€ 10.344	€ 8.769
Manutenzione alloggi SPRAR	€ 2.114	-
Attività edilizia accessoria	€ 233.108	€ 99.977
Compensi gestione alloggi	€ 368.621	€ 370.343
Consulenze legali e societarie	€ 3.847	€ -
Personale comandato	€ 219.859	€ 210.974
Certificazioni energetiche	€ 46.972	€ -
Totale	€ 3.434.223	€ 2.830.160

Rispetto all'esercizio precedente si evidenziano minori costi imputati a conto economico per manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto si è proceduto ad un minor utilizzo dei fondi residui per le manutenzioni a debito verso i comuni e relativi agli anni precedenti.

L'importo di Euro 872.216 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 1.046.101 relative a stati avanzamento lavori, ritenute garanzia e compensi tecnici al netto di note credito da ricevere per Euro 30.979 per fatture passive per competenze tecniche e ritenute non dovute. Rispetto all'esercizio precedente la variazione in aumento è da imputarsi ai pagamenti per circa Euro 655.000 di fatture in scadenza al 31/12/2012 ed effettuati nel mese di gennaio 2013.

L'importo di Euro 1.969.424 per fatture da ricevere è relativo per Euro 1.410.518 a stati avanzamento lavori, a ritenute a garanzia su lavori per Euro 84.641, compensi tecnici per Euro 474.265.

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 384.676 e registra un aumento rispetto all'esercizio 2011 di Euro 155.096.

Ravenna, 24 aprile 2013

per il Consiglio d'Amministrazione
IL PRESIDENTE
 Emanuela Giangrandi

ALLEGATO 1 ALLA NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO 31 DICEMBRE 2012

SCHEMA DI RENDICONTO FINANZIARIO A VARIAZIONE DI LIQUIDITA'

OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE	Valori al netto delle operazioni che non comportano variazioni di liquidità ES. 2012	Valori al netto delle operazioni che non comportano variazioni di liquidità ES. 2011
UTILE NETTO	384.676	229.580
AMMORTAMENTO IMMOB. MATERIALI	183.837	184.202
AMMORTAMENTO IMMOB. IMMATERIALI	21.238	24.452
ACCANTONAMENTO T.F.R. E ALTRI FONDI	224.751	140.991
RETTIFICHE FONDI	0	0
Cash flow operativo	814.502	579.225
VARIAZIONE DEI CREDITI	(613.377)	(847.830)
VARIAZIONE DEI FORNITORI	633.655	(530.427)
VARIAZIONE ALTRI DEBITI	(346.238)	(543.743)
PAGAMENTO TFR	(24.519)	(153.883)
ALTRI DECREMENTI FONDI	(96.733)	(326.381)
FONDI GENERATE (IMPIEGATE) DALLA (NELLA) GESTIONE	367.290 0	(1.823.039)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. IMMATERIALI	(8.381)	(21.685)
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. MATERIALI	(112.460)	(13.523)
ACQUISIZIONE INVESTIMENTI FINANZIARI	(6.000)	0
DIMINUZIONE ATTIVITA' FINANZIARIE	222.420	922.123
DISMISSIONI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (TERRENO VIA RENATO SERRA)	141.165	0
FONDI GENERATI (IMPIEGATI) DA (IN) ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	236.744	886.915
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
AUMENTO DI CAPITALE	0	0
RIMBORSO FINANZIAMENTI M/L TERMINE	(122.214)	(119.624)
SALDO DELLA GESTIONE SPECIALE E DEPOSITI A M/L	(56.076)	(367.912)
ACQUISIZIONE NUOVI FINANZIAMENTI	0	0
PAGAMENTO DIVIDENDI	0	0
FONDI GENERATI (IMPIEGATI) DA (IN) ATTIVITA' FINANZIAMENTO	(178.290)	(487.536)
VARIAZIONE DELLA LIQUIDITA'	425.744	(1.423.659)
POSIZIONE FINANZIARIA INIZIALE NETTA DI BREVE PERIODO	1.128.767	2.552.426
POSIZIONE FINANZIARIA FINALE NETTA DI BREVE PERIODO	1.554.511	1.128.767

		Saldi al 31/12/2012
Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.le Stato -Ra		
Saldo c/c Banca D'italia n 1870		921.466,53
Saldo c/c Banca D'italia n 1945		1.471.666,79
Totale Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.le Stato -Ra		2.393.133,32
Cons.Regionale 501/03 1' stralcio	18.130,65	
Cons.Regionale 501/03 2' stralcio	80.444,33	
Rientri non vincolati art.25 legge 513/77	1.161,34	
Comune Bagnacavallo adeguamento impianti	11.390,57	
Ministero Infrastrutture Contratti Quartiere	2.709,65	
ART. 25 LEGGE 513	33.666,38	
Finanziamento Comune di Ravenna bene confiscato	0,00	
Finanziamento Comune di Cotignola vendit alloggi	95.000,00	
Finanziamento Comune di Brisqihella ripristino alloggi Via Maglioni	104.705,00	
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana	2.722,59	
C.R. 88/2000 Comune di Lugo	212,70	
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001	9.635,72	
Prosecurazione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010	112.285,28	
Fondi liquidi vincolati presso il Tesoriere:		472.064,21
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI		2.865.197,53
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		28.125,08
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE		41.683,22
TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI		2.906.880,75
Fondi Legge 457/78-D.M.7/4/97 sovvenzionata		1.105.816,47
Fondi Rientri vincolati art.25 legge 513/77		1.161,34
Fondi legge 560/93		1.404.761,00
Rientri vincolati L.G.560/93 da versare alla Banca D'Italia		126.484,22
Fondi Comune Bagnacavallo adeguamento impianti, sistemazione tetti		11.390,57
Cons.Regionale 501/03 1' stralcio		18.130,65
Cons.Regionale 501/03 2' stralcio		80.444,33
Ministero Infrastrutture Contratti Quartiere		2.709,65
ART. 25 LEGGE 513		33.666,38
Finanziamento Comune di Cotignola vendit alloggi		95.000,00
Finanziamento Comune di Brisqihella ripristino alloggi Via Maglioni		104.705,00
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana		2.722,59
C.R. 88/2000 Comune di Lugo		212,70
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001		9.635,72
Prosecurazione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010		112.285,28
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI		3.109.125,90
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		28.125,08
RIENTRI DA AUTORIZZARE		41.683,22
TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI		3.150.809,12
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:		243.928,37
Versamenti diritti di prelazione da effettuare esercizio 2012- L.560/93	-126.484,22	
eccedenza presso c/1945 Banca d'Italia (L.560/93)	66.905,69	
Riversamenti da effettuare presso c/1870 Banca d'Italia (L.457/78)	-184.349,94	
TOTALE	-243.928,47	
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI		
C.R. 251/01	5.957,26	
D.M.7/4/97 SOVVENZIONATA	16.415,88	
CONTRIBUTO REGIONE PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	244.220,23	
ANTICIPO F.TO REGIONE ALLOGGIO CONFISCATO ALLA MAFIA	8.136,15	
FONDI DEI COMUNI	118.620,75	
CONSIGLIO REGIONALE 501/03 1' STRALCIO	250.244,09	
CONSIGLIO REGIONALE 501/03 2' STRALCIO	254.563,86	
CONTRIBUTO REGIONE PRU DARSENA 112 ALLOGGI	95.363,84	
ANTICIPI FONDI REGIONALI D.L. 159/2007	320.528,38	
ANTICIPI FONDI REGIONALI D.L. 159/2007 SECONDA TRANCE	168.465,28	
ANTICIPI PRIVATI	12.806,00	
MINISTERO INFRASTRUTTURE CONTRATTI QUARTIERE	0,00	
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	1.495.321,72	

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 31/12/2012
ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Alla Conferenza degli Enti della Provincia di Ravenna

Signori ,

la presente relazione è emessa ai sensi dell'art. 2429 comma 2 del Codice Civile essendo demandati ad altro soggetto gli adempimenti di revisione contabile e certificazione di bilancio ai sensi di legge e di regolamento.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle sedute della Conferenza degli Enti e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal Consiglio di Amministrazione informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali effettuate dalla società sulle quali non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo effettuato i periodici accertamenti sulla consistenza di cassa e verificato la regolare tenuta della contabilità.

Abbiamo esaminato il bilancio previsionale e redatto apposita relazione sullo stesso.



Abbiamo acquisito dal Consiglio di Amministrazione informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente. Gli Amministratori hanno ampiamente illustrato nella Relazione sulla Gestione i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio; si sottolinea in particolare l'importante operazione di "ristrutturazione" consistente nell'acquisto dell'intera quota di partecipazione nella società di scopo MPR srl dal socio privato, con conseguente detenzione del 100 % del capitale della società stessa, e successiva fusione per incorporazione della stessa MPR in ACER, operazione straordinaria tutt'ora in corso di realizzazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire oltre quanto sopra evidenziato.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo avuto contatti per lo scambio reciproco di informazioni con il soggetto incaricato della revisione contabile e certificazione del bilancio, la società LA BASE REVISIONI, e a tal riguardo non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

Al collegio sindacale non sono pervenuti esposti.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Il Collegio Sindacale ha preso atto che gli Amministratori hanno operato costantemente per il raggiungimento dell'oggetto sociale.



Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di regolamento, in merito al quale riferiamo quanto segue.

La responsabilità di verificare se il bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili ed è conforme alle norme che lo disciplinano, nonché quella di emettere il giudizio professionale sul bilancio nel suo complesso sulla base di una revisione contabile condotta in conformità agli statuiti principi di revisione, compete alla società di revisione LA BASE REVISIONI SRL. A tal proposito si evidenzia che la Società di Revisione ha rilasciato in data 22 maggio 2013 la relazione sopraccitata il cui giudizio positivo attesta, senza rilievi, che il bilancio d'esercizio al 31/12/2012 "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".

Abbiamo comunque vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, il Consiglio di Amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, del Codice Civile.

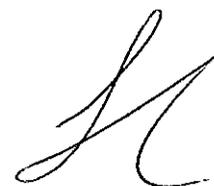
Ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, il Collegio Sindacale attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento.

Ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, il collegio sindacale attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità.

Ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, il collegio sindacale attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale valori relativi ad avviamento.

Conclusioni

In considerazione di quanto sopra evidenziato e delle risultanze dell'attività svolta dalla società di revisione, società di revisione LA BASE REVISIONI SRL, espressa nella relazione redatta ai sensi di legge, non si rilevano motivi ostativi



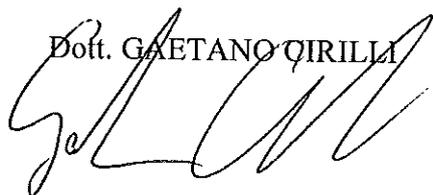
all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 così come formulato dal Consiglio di Amministrazione nonché alla proposta in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio.

Ravenna li, 05/06/13

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. GAETANO CIRILLI

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Cirilli', written over the typed name 'Dott. GAETANO CIRILLI'.

Relazione della Società di Revisione

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

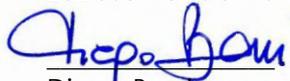
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete agli amministratori della 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 da noi emessa in data 16 maggio 2012.

3. A nostro giudizio il bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna al 31 dicembre 2012 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, 22 maggio 2013

LaBase Revisioni Srl


Diego Bassi
(Socio)