



**Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna**

**BILANCIO CONSUNTIVO**

**ESERCIZIO 2013**



**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. 21**
  
- **Conto Economico** **pag. 25**
  
- **Nota integrativa** **pag. 28**
  
- **Allegato 1 : Rendiconto Finanziario**
- **Allegato 2 : Prospetto di Raccordo Finanziamenti**
  
- **Relazione del Collegio Sindacale**
- **Relazione della Società di Revisione**

## RELAZIONE SULLA GESTIONE 2013

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2013 che si chiude con un utile di Euro 26.261.

Il bilancio 2013, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

<b>Conto economico</b>	<b>ESERCIZIO 2013</b>	<b>ESERCIZIO 2012</b>
Valore della produzione	8.551.287	7.594.980
Costi della produzione	-8.491.151	-7.652.751
Differenza	60.136	-57.771
Proventi e oneri finanziari	-43.676	-67.074
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	88.484	656.616
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>104.944</b>	<b>531.771</b>
Imposte su reddito di esercizio	78.683	147.095
Risultato d'esercizio	26.261	384.676

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>ESERCIZIO 2013</b>	<b>ESERCIZIO 2012</b>
Attività	15.634.550	14.909.393
Passività	13.509.266	12.810.370
Patrimonio netto	2.125.284	2.099.023

### PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2013

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2013, 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.

Le risultanze contabili del Bilancio di Acer al 31 dicembre 2013 riflettono gli effetti della fusione per incorporazione della società controllata al 100% M.P.R. S.r.l. nell'incorporante Acer Ravenna, i

cui effetti contabili si sono prodotti dal 1° gennaio 2013, anno in cui è avvenuta l'iscrizione dell'atto di fusione ai sensi dell'articolo 2504 del Codice Civile.

Tale fusione, prevista dal progetto di riorganizzazione societaria avallato dalla Conferenza degli Enti della provincia di Ravenna il 20/12/2012, è stata approvata dalla Conferenza degli Enti il 17 maggio 2013 e la Camera di Commercio di Ravenna ne ha registrato l'atto il 26/06/2013.

Di conseguenza questo Bilancio di Esercizio comprende i dati della gestione di Acer e di M.P.R. S.r.l. maturati ai sensi della convenzione e del contratto di affitto di ramo d'azienda per circa il primo semestre del 2013, e della gestione di Acer del successivo semestre, caratterizzato da una diversa organizzazione dei servizi dell'azienda e dei dipendenti in organico.

Per questa ragione questo Bilancio di esercizio non può essere confrontato con quello del 2012, se non si considerano gli effetti della fusione, e lo stesso dicasi per il raffronto con il Bilancio di Previsione 2013 approvato dalla Conferenza degli Enti.

Il risultato economico dell'anno 2013, pari a Euro 26.261 presenta un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 358.415 ma occorre ricordare che l'utile del 2012 era dovuto alla plusvalenza realizzata con la vendita del terreno di Via Renato Serra a Ravenna.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni derivanti da fatturazione canoni di locazione hanno registrato, nel corso del 2013, un aumento di circa Euro 636.004 in virtù dei nuovi parametri di calcolo dei canoni approvati dai Comuni, che hanno interessato le fasce di accesso, permanenza e decadenza.

I ricavi per competenze tecniche sono stati di Euro 190.105, e va precisato che si tratta di una nuova voce di bilancio di Acer, in quanto fatturati in precedenza da M.P.R.

I proventi finanziari diversi ammontano ad Euro 78.794 di cui Euro 61.515 costituiti da interessi attivi maturati principalmente sul c/c di tesoreria aperto presso la Cassa di Risparmio di Ravenna, incrementati rispetto all'anno scorso di Euro 33.285 per effetto di un rialzo sia del tasso attivo applicato che della consistenza media.

Le spese generali hanno subito un incremento di circa Euro 440.074 per effetto dei costi derivanti dalla fusione per incorporazione di M.p.r. S.r.l. e meglio rendicontati nella nota integrativa.

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, sono state complessivamente pari ad Euro 3.642.312 articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.019.129 riferite al canone annuo di pronto intervento per manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari secondo quanto previsto dal capitolato d'onere del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;

- Euro 2.282.608 riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino degli alloggi Erp;
- Euro 26.517 riferiti ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;
- Euro 65.073 inerenti agli interventi di manutenzione degli alloggi Erp a carico degli utenti e per i quali risultano iscritti ricavi per lo stesso importo.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a €41,75, a fronte di una previsione di Euro 40.73, ma ben al di sotto del massimale di Euro 47 fissato dalla Regione Emilia Romagna.

Tale aumento è conseguenza degli incrementi salariali previsti dal rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Federcasa, siglato in data 27 marzo 2014, e con il quale si è proceduto a dare copertura economica e normativa per il periodo relativo ai trienni 01.01.2010-31.12.2012 e 01.01.2013-31.12.2015. In particolare al 31/12/2013 è stato accantonato a costo del personale, con i relativi oneri riflessi, l'importo dei Euro 48.303 spettanti ai dipendenti, con decorrenza 01/01/2013, a titolo di arretrati contrattuali non corrisposti come previsto dagli incrementi tabellari convenuti in sede di rinnovo contrattuale.

Nel costo complessivo del personale pari a Euro 1.760.768 sono conteggiate le assunzioni a tempo indeterminato di cinque nuove unità di personale con inquadramento B2 (di cui tre unità già nell'organico del 2012 a tempo determinato), l'assunzione di 4 unità, a decorrere dal 01/07/13, provenienti dalla società di scopo M.p.r. S.r.l. e l'assunzione, a tempo determinato, di 2 unità con inquadramento B3, rispettivamente la prima per 4 mesi, come supporto del Servizio di Gestione Immobiliare e del Servizio Politiche Abitative e la seconda per 6 mesi, come supporto del Servizio Energia e Servizio Lavori e Attuazione Piano Triennale.

A fronte di questa voce di costo si rileva un ricavo pari ad Euro 193.902 relativo al rimborso del personale in comando presso M.P.R. S.r.l. per il primo semestre dell'anno e al dipendente comandato presso il Comune di Ravenna per l'intero esercizio.

Completa il costo effettivo del personale del 2013 il rimborso al comune di Lugo dell'importo di Euro 74.500 per il comando delle due unità di personale impiegate presso l'ufficio Casa dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, assunte direttamente da Acer a partire dall'1/1/2014. La gestione finanziaria, quale differenza fra proventi ed oneri finanziari, ha registrato un effetto netto negativo a conto economico di € 43.676, evidenziando un miglioramento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 23.398 dovuto sia all'incremento del tasso attivo bancario applicato sulla consistenza media, sia alla minore incidenza degli oneri finanziari derivanti dai piani di ammortamento in essere per i mutui finanziari in corso di rimborso.

## ATTIVITA' GESTIONALE

Si rappresenta di seguito, l'elenco del patrimonio gestito al 31/12/2013 per conto terzi da Acer Ravenna, suddiviso per Comune proprietario.

COMUNI	N. ALLOGGI PROPR. COMUNI	PROPR. ACER	TOTALE
ALFONSINE	129		129
BAGNACAVALLO	214	6	220
BAGNARA di ROMAGNA	17		17
BRISIGHELLA e OO.PP.	123		123
CASOLA VALSENO	66		66
CASTELBOLOGNESE	66		66
CERVIA	162		162
CONSELICE	63		63
COTIGNOLA	89		89
<b>FAENZA</b>	833	8	841
OO.PP. FAENZA			
FUSIGNANO	114		114
LUGO	336		336
MASSA LOMBARDA	105		105
<b>RAVENNA</b>	2104	75	2179
RIOLO TERME	27		27
RUSSI e OO.PP. di RUSSI	79		79
S. AGATA sul SANTERNO			0
SOLAROLO	48		48
<b>TOTALE Dicembre 2013</b>	<b>4575</b>	<b>89</b>	<b><u>4664</u></b>

Comune di Ravenna: nel corso dell'anno 2013 Acer ha acquisito in gestione 9 alloggi che erano gestiti in precedenza direttamente dai Servizi sociali.

Comune di Faenza: da evidenziare che Acer non ha più in gestione rispetto all'anno 2012, i **54 alloggi di via Fornarina** che risultavano nel riepilogo al 31/12/2012 in quanto sono oggetto di ristrutturazione.

Comune di Lugo: si sottolinea inoltre che il Comune di Lugo ha ultimato ed inserito nel patrimonio 11 alloggi siti in Lugo Via D. A. Ceroni, 1,3,5 di Edilizia Residenziale Sociale.

**EMERGENZA ABITATIVA**: nell'anno 2013 sono stati gestiti anche 29 alloggi di Emergenza Abitativa del Comune di Cervia 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

Il comune di Ravenna nel corso del 2013 ha destinato nuovi alloggi ai sopracitati progetti speciali, passando da 11 alloggi al 31/12/2012 (8 progetto Sprar e 3 progetto Lotta alla Tratta) ad un totale di 16 al 31/12/2013.

## **CANONI DI LOCAZIONE**

Nel corso dell'anno 2012 il Tavolo Provinciale di Concertazione 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).

### **PARAMETRI CALCOLO CANONI ANNO 2013**

#### **Fascia 1 Protezione**

Limiti Reddito € 17.154,30 ISE € 8.577,15 ISEE)  
Canone fascia protez. = **10,5 %** redd.ISE  
(canone minimo € 30,00)

#### **Intervallo previsto**

**6-12%**

#### **Fascia 2 Accesso**

Limiti reddito € 34.308,60 ISE € 17.154,30 ISEE  
Canone area accesso =  
=  $\alpha \times \beta \times (\text{€}16 \times \text{mq}) + \mathbf{4\% ISE} < \mathbf{14\% ISE}$

**€ 10-25mq +3-6%**  
**< 12-16%**

#### **Fascia 3 Permanenza**

Limiti reddito € 51.462,90 ISE € 34.308,60 ISEE  
Canone area permanenza =  
=  $\alpha \times \beta \times (\text{€} 50 \times \text{mq}) < \mathbf{15\% ISE}$

**€ 30-60mq <12-18%**

#### **Fascia 4 Decadenza**

Superamento limiti reddito € 51.462,90 ISE € 34.308,60 ISEE  
Canone area permanenza **senza limite del 15%** canone sul reddito (**canone oggettivo**)

**Fascia - Dichiarati decaduti dal Comune di appartenenza**

Canone area decadenza + 40%

**Fascia - Occupanti senza titolo con maggiorazione**

Canone area decadenza + 40% + sanzione amministrativa pari a € 50,00 mensili

Mentre rimangono senza modifiche e/o incrementi rispetto all'anno precedente i limiti di reddito che definiscono il posizionamento nelle singole fasce.

La collocazione nelle fasce degli **assegnatari ERP** della provincia di Ravenna al 31/12/2013 risulta la seguente:

<i>AREE</i>	<i>NUMERO ASSEGNATARI FASCE 2013</i>	<i>NUMERO ASSEGNATARI FASCE 2012</i>	<i>CANONI DI LOCAZIONE MEDIO ANNO 2013</i>	<i>CANONI DI LOCAZIONE MEDIO ANNO 2012</i>	<i>INCREMENTO MEDIO IN EURO</i>	<i>INCREMENTO MEDIO %</i>
AREA PROTEZIONE	2638	2626	68,68	70,41	-1,73	-2,46%
AREA ACCESSO	1381	1405	174,99	157,95	17,04	10,79%
AREA PERMANENZA	330	337	325,38	251,82	73,56	29,21%
AREA DECADENZA	32	28	400,93	257,66	143,27	55,60%
<b>TOTALE</b>	<b>4.381</b>	<b>4.396</b>	<b>123,95</b>	<b>113,29</b>	<b>10,66</b>	<b>9,41%</b>

Totale alloggi assegnati al 31/12/2012 = 4.396

Totale alloggi assegnati al 31/12/2013 = 4.381

**Il totale degli alloggi gestiti al 31/12/2013 è pari a 4.664** e comprende anche tutti gli alloggi di emergenza abitativa, progetti speciali (SPRAR, lotta alla tratta ecc) locazione permanente ecc.

Si evidenzia un aumento del canone di locazione medio provinciale che passa da 113,29 euro a 123,95; questo aumento ha confermato perfettamente le previsioni fatte in sede di modifica dei parametri di calcolo.

La stima iniziale prevedeva incrementi dei canoni di locazione in modo importante per l'area di Permanenza (Limiti reddito € 51.462,90 ISE € 34.08,60 ISEE) e più contenuta per i nuclei posizionati in fascia di accesso (Limiti reddito € 34.308,60 ISE € 17.154,30 ISEE).

Invariati invece i parametri per il calcolo del canone della fascia di protezione che presenta addirittura una diminuzione.

Il totale dei canoni emessi presenta il seguente incremento:

totale canoni anno 2012 = euro 6.093.976,87

totale canoni anno 2013 = euro 6.747.418,20

incremento pari a euro 653.441,33 corrispondente al 10,72%

## **GESTIONE POSIZIONI UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI**

### **DICHIARAZIONI DI DECADENZA – PROCEDURA INTERNA**

ACER, ormai da due anni, ha condiviso con i Comuni l'opportunità di gestire direttamente (attraverso una procedura amministrativa interna) il recupero della morosità, così come previsto dalla L.R.24/01 art.30, evitando quindi di trasmettere pratiche a Legali esterni.

Nel corso del 2013 si è proseguito ed implementato il percorso di gestione interna del recupero del credito ed i risultati conseguiti di riduzione della morosità, confermano la maggiore efficacia dei provvedimenti notificati agli Assegnatari direttamente dai Comuni proprietari degli alloggi ERP piuttosto che da un Legale esterno all'Amministrazione.

L'ulteriore vantaggio inoltre è quello di non gravare con spese legali l'inquilino moroso.

La procedura prevede un tentativo bonario di definizione di un piano di rientro che spesso si conclude con successo; laddove tale piano non venga rispettato si utilizza la dichiarazione di decadenza come titolo esecutivo (come previsto dalla L.R. 24/01) al quale segue direttamente l'atto di precetto (in tal modo i tempi legati al deposito del ricorso decreto ingiuntivo in Tribunale, alla sua emissione e successiva notifica, al decorso del termine per l'apposizione della formula esecutiva e ritiro del titolo, - circa 4/5 mesi almeno -, si eliminano unitamente ai relativi costi).

Si conferma che l'atto di **Dichiarazione di Decadenza dall'alloggio da parte del Comune** che precedentemente ha proceduto all'assegnazione, ha un impatto decisamente forte ed efficace sull'inquilino che lo riceve.

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

nell'anno 2013 affidate a legali esterni 7 posizioni di utenti NON ERP

### **MOROSITA'**

Nonostante l'incremento di oltre 600.000 euro nell'emissione dei canoni, durante l'anno 2013 è maturata una morosità inferiore rispetto all'anno 2012, infatti si passa da una morosità per canoni

parti al 6,82% nell'anno 2012 ad una morosità pari al 6,47% nell'anno 2013; tale dato risulta essere estremamente positivo sia alla luce dell'incremento dei canoni emessi che del perdurare della situazione di crisi economica e degli effetti sulle fasce più deboli della popolazione.

Nonostante questo la morosità è percentualmente diminuita.

<b>MOROSITA' CORRENTE ANNO 2013 al 31/12/2013</b>			
<b>ANNO 2013</b>	<b>EMESSO AL 31/12/2013</b>	<b>MOROSITA' CORRENTE ANNO 2013</b>	<b>% MOROSITA' CORRENTE</b>
<b>CANONI EMESSI</b>	<b>6.747.418,20</b>	<b>436.280,97</b>	<b>6,47%</b>
<b>ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP</b>	<b>3.024.782,69</b>	<b>370.775,65</b>	<b>12,26%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>9.772.200,89</b>	<b>807.056,62</b>	<b>8,26%</b>

<b>MOROSITA' CORRENTE ANNO 2012 al 31/12/2012</b>			
<b>ANNO 2012</b>	<b>EMESSO AL 31/12/2012</b>	<b>MOROSITA' CORRENTE ANNO 2012</b>	<b>% MOROSITA' CORRENTE</b>
<b>CANONI EMESSI</b>	<b>6.093.976,87</b>	<b>415.461,77</b>	<b>6,82%</b>
<b>ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP</b>	<b>2.905.120,70</b>	<b>384.078,00</b>	<b>13,22%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>8.999.097,57</b>	<b>799.539,77</b>	<b>8,88%</b>

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

Di conseguenza si è provveduto ad affidare alcuni incarichi a Legali esterni per l'avvio del procedimento ordinario ai fini dell'esecuzione dello sfratto ed il recupero del credito maturato.

### **ESECUZIONE SFRATTI**

L'esecuzione degli sfratti ha riportato il seguente andamento:

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

Anno 2013 eseguiti 32 sfratti

<b>cod.U.I.</b>	<b>COMUNE</b>	<b>SFRATTI ESEGUITI</b>
1007	CERVIA	6
1014	RAVENNA	13
1016	RUSSI	1
2001	ALFONSINE	0
2002	BAGNACAVALLO	1
2003	BAGNARA di ROMAGNA	0
2008	CONSELICE	1
2009	COTIGNOLA	0
2011	FUSIGNANO	0
2012	LUGO	2
2013	MASSALOMBARDA	1
3004	BRISIGHELLA	0
3005	CASOLA VALSENIO	0
3006	CASTELBOLOGNESE	1
3010	FAENZA	6
3015	RIOLO TERME	0
3018	SOLAROLO	0
	<b>TOTALE</b>	<b>32</b>

### **UTENTI ESONERATI - ASSISTISTI**

Anche per l'anno 2013, a seguito di valutazioni dei Servizi Sociali e degli Uffici Casa competenti per territorio, a fronte di accertate situazioni di difficoltà dei nuclei, sono stati concessi contributi e/o esoneri dal pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori, a molte famiglie nei diversi comprensori:

Comune di Ravenna

anno 2013 – esonerati 69 utenti  
anno 2012 – esonerati 74 utenti  
anno 2011 a 66 utenti,  
anno 2010 a 76 Utenti.

#### Unione Comuni Bassa Romagna

anno 2013 – esonerati/assistiti 35 utenti.  
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 si è accollato la morosità maturata dall'utente.

Il Comune di Faenza assiste i suoi utenti "più fragili" con un apposito fondo di sostegno per l'affitto, mentre nei restanti Comuni del comprensorio faentino sono stati concessi 10 esoneri.

#### **RAPPORTI CON L'AZIENDA CONTROLLATA M.P.R. SRL**

La società di scopo MPR, fin dalla sua costituzione nel 2004, ha svolto tutte le funzioni finalizzate all'adempimento delle mansioni di stazione appaltante, nonché il servizio della manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni, del ripristino, del recupero, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia ed urbanistica di immobili e/o complessi immobiliari di proprietà di ACER e di Enti Pubblici Territoriali ubicati nella Provincia di Ravenna. Tali funzioni sono state svolte da M.P.R. fino alla data del 26/06/2013 quando a seguito della fusione per incorporazione in ACER quest'ultima è subentrata in tutte le obbligazioni assunte da M.P.R.

#### **ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE**

Nell'anno 2013 le attività tecniche e manutentive sono quindi state svolte da M.P.R. nei primi 6 mesi dell'anno e nel secondo semestre dai Servizi Tecnici di ACER appositamente riattivati.

La transizione tra le due aziende è avvenuta senza alcuna discontinuità e senza che clienti ed imprese abbiano dovuto rivedere i propri rapporti economici e contrattuali ma unicamente modificando i riferimenti aziendali quali indirizzo, codici fiscali e partita IVA.

#### **Attività Manutentive**

Le attività di questo ambito sono riepilogabili in funzione della natura di provenienza del corrispettivo economico ed in dettaglio:

- a) Interventi a canone, ovvero retribuiti tramite prelievo dalle entrate derivanti dalla riscossione dei canoni sulla base di un importo fisso annuo ad alloggio derivante dalla gara di appalto del Global Service. Rientrano in questo ambito sostanzialmente gli interventi eseguiti su chiamata per manutenzioni ordinarie e straordinarie agli alloggi, tale tipologia di interventi nel 2013 ammonta complessivamente a n. 4.817.
  
- b) Interventi extra canone, eseguiti tramite l'impresa del Global Service, su richiesta con addebito all'utenza. Rientrano in questa tipologia la manutenzione del verde condominiale, la manutenzione degli ascensori, gli spurghi e quant'altro esplicitato nel Regolamento. Tale tipologia di interventi nel 2013 ammonta complessivamente a n.2.733.
  
- c) L'attività di ripristino degli alloggi, dopo il rilascio da parte del precedente utente, riveste grande importanza nella gestione del patrimonio e nell'interesse della collettività. La tempestività nello svolgimento di tale servizio consente di rendere disponibile nel più breve tempo possibile un alloggio per il suo riutilizzo da parte del nuovo utente. Nell'anno 2013 sono stati svolti n. 290 interventi di ripristino di diversa natura dalla semplice manutenzione ordinaria (es. imbiancatura) a manutenzioni straordinarie (es. rifacimenti di parti edili od impianti). La remunerazione di tali attività è coperta dal monte dei canoni riscossi depurato dal totale dovuto per gli interventi di cui al p.to A e delle spese generali di gestione.
  
- d) Interventi extra canone finalizzati alla manutenzione straordinaria e riqualificazione degli immobili. Di seguito si riportano i gli interventi eseguiti nel 2013 che rivestono particolare rilevanza. Tale tipologia di interventi trova copertura dal monte dei canoni riscossi depurato del dovuto per gli interventi di cui al p.to A, p.to C e delle spese generali di gestione.

Tipologia e Ubicazione		n. Alloggi
1	Bonifica e rifacimento tetto via Gulli 249/c - Ravenna	42
2	Bonifica e rifacimento tetti via Randi 62/64/66 -Ravenna	38
3	Ristutturazione imp.to riscaldamento via Roma 19 - Casola Valsenio	9
4	Bonifica e rifacimento tetto via Ovidio 4-6 - Cervia	25
5	Bonifica e Rifacimento tetto Via Bandini 55 - Faenza	12
6	Bonifica e rifacimento tetto Via Lacchini 65./89 Faenza	72
7	Rifacimento manto copertura e coibentazione Via Maglioni10-Gramsci 1- Brisighella	15
8	Bonifica e rifacimento tetto via Donati 5-7 -Bagnacavallo	24
9	Rifacimento guaina di copertura con nuove pendenze per Via Ravegnana 103/111- Faenza	20
10	Rifacimento guaina e nuove pendenze Via Corbari 60 - Faenza	20
11	Ripasso tetto e posa di relativa nuova sottoguaina Via Teatro 9 a-b-c-d-e Fusignano	8
12	Sostituzione contacalorie via Marzabotto 7 -Ravenna	21
13	Sostituzione contacalorie via Suzzi 22 - Ravenna	21
14	Sostituzione contacalorie Via Randi 82/86 -Ravenna	34
15	Sostituzione contacalorie via Scariolanti/Pritelli - Granarolo Faentino	23
16	Consolidamento strutturale Via Oriani 2/c Riolo Terme	6
17	Rifacimento guaine con nuove pendenze copertura garage via Randi 82/86 - Ravenna	10
18	Demolizione e rifacimento di proservizi via Scuole 25-27 Glorie/Bagnacavallo	2
19	Sostituzione persiane e infissi via Roma 19 - Casola Valsenio	7
20	Pavimentazione ex novo in betonella strada di accesso via Veneziana 3 Cervia	3
21	Rifacimento nuova imp. Fognario più linee di adduzione acqua Via Storta 4 -S.Potito -Lugo	4

**Si rileva che con questi ultimi interventi si sono eliminate le coperture contenenti amianto in tutti i fabbricati a completa gestione Acer .**

### **Attività Tecniche**

Oltre alle attività manutentive ACER (e prima M.P.R.) ha svolto diverse attività di natura tecnica su commissione da parte degli Enti committenti. Tali attività riguardano la progettazione, l'attività di stazione appaltante, la direzione lavori ed il collaudo di opere pubbliche. Tale tipologia di attività trova la sua remunerazione nell'ambito delle risorse rese disponibili dagli Enti committenti in base a specifiche convenzioni.

Di seguito sono riportate le attività tecniche che erano attive nel 2013:

<b>committente ed ubicazione</b>	<b>natura dell'opera</b>	<b>stato al 31.12.2013</b>
Ravenna – v. Fiume 29	riqualificazione	in corso
Ravenna – Gulli 249	sostituzione copertura in amianto	terminato
Ravenna – v. Eraclea	messa in sicurezza di spazi comuni	progettato
Ravenna v. Patuelli	riqualificazione energetica	appaltato
Ravenna – Circ.ne dei Goti	ristrutturazione e nuova costruzione di casa per anziani	appaltato
Ravenna – PRAUACS S. Giuseppe	opere di urbanizzazione e costruzione di due palazzine per n. 16 alloggi	in corso
ASP Faenza – v. Fornarina	ristrutturazione e riqualificazione per n. 44 alloggi	in corso
Brisighella – v. Maglioni 10	consolidamento strutturale	progettato
Alfonsine –	palestra scolastica 1° e 2° stralcio	progettato
Alfonsine – v. Raspona	pista ciclabile	progettato
Alfonsine – v. Murri e Manzoni	manutenzione straordinaria sedi stradali	progettato
Bagnara – v. Peschiera	trasferimento per obsolescenza	progettato
Casola Valsenio – villino Bottonelli	riqualificazione energetica	eseguito
Cotignola - PRU	costruzione di n. alloggi	in corso

## GESTIONE DEL PERSONALE

**L'organigramma di ACER al 31/12/2013 è composto da 30 unità di personale a tempo indeterminato e 1 unità a tempo determinato.**

Con delibera di Consiglio di Amministrazione del 24 aprile 2013, si è realizzata un'operazione di aggregazione societaria mediante le modalità attuative dell'operazione di fusione per incorporazione di M.P.R. S.r.l. nell'Azienda Acer ai sensi dell'artt. 2501 e seguenti del Codice Civile, con l'obiettivo di perseguire più elevati livelli di efficienza ed economicità amministrativa e gestionale, secondo le linee programmatiche espresse dalla Conferenza degli Enti. L'efficacia giuridica della fusione, nei confronti dei terzi, è decorsa dal 26 giugno 2013, momento in cui è stata 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 ha assunto tutti i diritti e tutti gli obblighi di M.P.R. S.r.l. che contestualmente si è estinta. Gli effetti contabili e fiscali sono decorsi dal 01 gennaio 2013 e pertanto dalla data suddetta tutte le operazioni compiute dalla società incorporata M.P.R. S.r.l. sono state imputate all'Ente incorporante.

**Con accordo sindacale del 13 giugno 2013 sono state disciplinate le condizioni sul trasferimento per i 5 dipendenti M.P.R. S.r.l. di cui una unità a tempo determinato.**

**Con successiva delibera di Consiglio di Amministrazione del 19 giugno 2013 si è quindi approvato l'aggiornamento dell'Organigramma di Acer con le modifiche conseguenti all'incorporazione di M.P.R. S.r.l.**

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo in servizio al **31.12.2013** suddivise per livello in base al CCNL Federcasa e al CCNL Confservizi-Cispel e servizio di appartenenza.

### *PERSONALE C/ACER*

AREA DI ATTIVITA'	Q1	Q2	A1	A3	B1	B2	B3	Totale
SERVIZIO MANUTENZIONE		1	1		2			4
SERVIZIO RIQUALIFICAZ. ENERG./ ATTIVITA' TECNICHE		1						1
SERVIZIO LAVORI E ATTUAZ. PIANO TRIENNALE	1							1
SERVIZIO GESTIONE IMM.RE RA e LUGO/URP/CONDOMINI/ORG. e SERVIZIO UFFICIO CASA E GEST. IMM.RE		2	1		4	4	1 T.D.	12

FAENZA/UFFICIO LEGALE								
SERVIZIO SEGRETERIA E AFFARI GEN.LI/CED/GARE e CONTRATTI/ COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE		1		1	1	2		5
SERVIZIO RAGIONERIA/UFF.PERS		1	1		1	2		5
SERVIZIO PATRIMONIO/CONTR. GEST.		1			1			2
In comando presso l'Amm.ne Com.le di Ravenna	1							1
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>31</b>

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

Nel costo del personale 2013 sono inclusi gli incrementi salariali come previsto dal Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Federcasa siglato in data 27 marzo 2014 e con il quale si è proceduto a dare copertura economica e normativa per il periodo relativo ai trienni 01.01.2010-31.12.2012 e 01.01.2013-31.12.2015.

In particolare, a seguito di tale rinnovo, al 31/12/2013 è stata accantonata a costo del personale con relativi oneri riflessi l'importo di Euro 48.303 spettanti al personale dipendente con decorrenza 01/01/2013 a titolo di arretrati contrattuali non retribuiti secondo quanto previsto dagli incrementi tabellari convenuti in sede di rinnovo contrattuale. Per il periodo 01.01.2010 – 31.12.2012 gli aumenti non riconosciuti al personale dipendente sono stati compensati dall'importo calcolato a titolo di indennità di vacanza contrattuale, secondo quanto previsto dall'art. 2 comma 4 e dall'art. 4 lettera b) comma 7 del CCNL Federcasa 2006-2009.

Di seguito si riporta il costo del personale dell'Azienda Unica al 31/12/2013 raffrontato al costo personale Acer e M.p.r. S.r.l. al 31/12/2012 e comprensivo del rimborso del personale comandato in servizio presso l'Ufficio Casa dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna:

Costo effettivo del personale Azienda Unica al 31/12/2013

Azienda Unica	Totali	Nr. dipendenti
Salari e Stipendi contributi TFR produttività	€ 1.600.262	
Costo rinnovo contrattuale	€ 48.303	
Personale comandato di Lugo	€ 74.500	
<b>Totale</b>	<b>€ 1.723.065</b>	<b>31</b> <b>(30 tempo ind. e 1</b> <b>a tempo determinato)</b>

Costo effettivo del personale Acer e MPR al 31/12/2012

	ACER	Nr. dipend.	M.P.R. S.r.l.	Nr. dipend.	TOTALE
Salari e Stipendi Contributi TFR Produttività Inc. tecnici	€ 1.170.230	25	€ 555.340	6	€ 1.725.570
Personale Comandato di Lugo	€ 74.400				€ 74.400
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.244.630</b>		<b>€ 555.340</b>	<b>31</b>	<b>€ 1.799.970</b>

### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

In data 27 marzo 2014 è stato siglato il Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Federcasa con il quale si è proceduto a dare copertura economica e normativa per il periodo relativo ai trienni 01.01.2010-31.12.2012 e 01.01.2013-31.12.2015.

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

Il conto economico al 31/12/2013 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 26.261.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2013, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2013.

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 1.313 ed ad incremento della riserva straordinaria per Euro 24.948.

Ravenna, 24 aprile 2014

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 2013****STATO PATRIMONIALE**

( importi in unità di Euro )

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>A) CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI:</b>		
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	17.312	17.601
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	0	0
<i>Totale B . I</i>	<i>17.312</i>	<i>17.601</i>
II ) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.610.608	1.688.340
2) impianti e macchinario	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	1.400.908	1.494.103
5) immobilizzazioni in corso e acconti	356.320	267.696
<i>Totale B . II</i>	<i>3.367.836</i>	<i>3.450.139</i>
III <i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	58.064	6.000
b) imprese collegate	0	0

c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	1.533	1.533
<i>Totale B . III . 1</i>	<i>59.597</i>	<i>7.533</i>
2) crediti:		
a) verso imprese controllate:	140.000	0
b) verso imprese collegate:	0	0
c) verso controllanti:	0	0
d) verso altri:	537.939	611.090
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>677.939</i>	<i>611.090</i>
3) altri titoli	0	0
<i>Totale B . III</i>	<i>737.536</i>	<i>618.623</i>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI ( B )</b>	<b>4.122.684</b>	<b>4.086.363</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE:</b>		
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:	3.157.079	2.838.204
2) verso imprese controllate:	192.094	1.133.787
3) verso imprese collegate:	0	0
4) verso controllanti:	0	0
4) bis crediti tributari	45.908	50.084
4) ter imposte anticipate	97.107	90.121
5) verso altri:	1.706.625	2.471.602
6) crediti verso lo Stato ( CER ) per Gestione Speciale	2.410.392	2.396.399
<i>Totale C . II</i>	<i>7.609.205</i>	<i>8.980.197</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	3.685.731	1.671.239
2) assegni	0	0
3) denaro e valori in cassa	5.738	5.511
<i>Totale C . IV</i>	<i>3.691.469</i>	<i>1.676.750</i>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE ( C )</b>	<b>11.300.674</b>	<b>10.656.947</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>211.192</b>	<b>166.083</b>
<b>TOTALE ATTIVO ( A + B + C + D )</b>	<b>15.634.550</b>	<b>14.909.393</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
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	1.869.103	1.484.427
VII ) Altre riserve per arrotondamenti all'unità di Euro valori Bilancio	0	0
VIII ) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX ) Utile (perdita) dell'esercizio	26.261	384.676
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO ( A )</b>	<b>2.125.284</b>	<b>2.099.023</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:</b>		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	19.322	10.139

2) per imposte, anche differite	50.229	66.972
3) altri	79.017	145.565
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI ( B )</b>	<b>148.568</b>	<b>222.676</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:</b>	<b>649.166</b>	<b>638.568</b>
<b>D) DEBITI:</b>		
1) Obbligazioni	0	0
2) Obbligazioni convertibili	0	0
3) Debiti verso Soci per finanziamenti	0	0
4) Debiti verso Banche	2.007.052	2.132.048
5) Debiti verso altri finanziatori	0	24
6) Acconti	0	0
7) Debiti verso fornitori	2.944.043	269.710
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) Debiti verso imprese controllate	11.791	3.000.527
10) Debiti verso imprese collegate	0	0
11) Debiti verso controllanti	0	0
12) Debiti tributari	122.738	68.211
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	62.622	51.120
14) Altri debiti	3.974.508	3.276.075
15) Debiti verso Stato ( CER ) per Gestione Speciale	3.587.938	3.150.809
<b>TOTALE DEBITI ( D )</b>	<b>12.710.692</b>	<b>11.948.524</b>
<b>E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI</b>	<b>840</b>	<b>602</b>
<b>TOTALE PASSIVO ( A + B + C + D + E )</b>	<b>15.634.550</b>	<b>14.909.393</b>

<b>CONTI D'ORDINE</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	5.600.000	5.600.000

**CONTO ECONOMICO**

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.066.959	6.784.880
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	484.328	810.100
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE ( A )</b>	<b>8.551.287</b>	<b>7.594.980</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	808	1.146
7) per servizi	5.583.269	5.050.575
8) per godimento beni di terzi	54.469	34.462
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.322.453	1.013.719
b) oneri sociali	349.916	280.349
c) trattamento di fine rapporto	83.908	82.989
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	4.491	4.500
<i>Totale B . 9</i>	<i>1.760.768</i>	<i>1.381.557</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	22.258	21.238
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	184.701	183.837
c) altre svalutazioni delle immobilizz.		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	80.000	100.000
<i>Totale B . 10</i>	<i>286.959</i>	<i>305.075</i>

11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12) accantonamenti per rischi	20.000	0
13) altri accantonamenti	40.000	78.000
14) oneri diversi di gestione	744.878	801.936
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE ( B )</b>	<b>8.491.151</b>	<b>7.652.751</b>
<b>Differenza fra valori e costi della produzione ( A - B )</b>	<b>60.136</b>	<b>-57.771</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
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	78.794	47.291
<i>Totale C . 16</i>	<i>78.794</i>	<i>47.291</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	122.470	114.365
<i>Totale C . 17</i>	<i>122.470</i>	<i>114.365</i>
<b>Totale ( C ) proventi e oneri finanziari (15+16-17)</b>	<b>-43.676</b>	<b>-67.074</b>

<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:</b>		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
<b>Totale ( D ) delle rettifiche (18-19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:</b>		
20) proventi straordinari	258.598	685.376
21) oneri straordinari	170.114	28.760
<b>Totale ( E ) delle partite straordinarie (20-21)</b>	<b>88.484</b>	<b>656.616</b>
<b>Risultato prima delle imposte ( A - B +- C +- D +- E )</b>	<b>104.944</b>	<b>531.771</b>
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>78.683</b>	<b>147.095</b>
<b>26) UTILE DELL' ESERCIZIO</b>	<b>26.261</b>	<b>384.676</b>

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2013**

### **Premessa**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, 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.

Le risultanze contabili del Bilancio di Acer al 31 dicembre 2013 riflettono gli effetti della fusione per incorporazione della società controllata al 100% M.P.R. S.r.l. nell'incorporante Acer Ravenna, i cui effetti contabili si sono prodotti dal 1° gennaio 2013, anno in cui è avvenuta l'iscrizione dell'atto di fusione ai sensi dell'articolo 2504 del Codice Civile.

Gli effetti fiscali di cui all'articolo 172 del D.P.R. 917 del 1986 sono decorsi anch'essi dal 1° gennaio 2013.

Ove significativi, gli effetti della fusione sui saldi di Bilancio sono commentati nella sezione pertinente.

### **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.

E' opportuno ricordare 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.

### **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. Non essendoci state modifiche ai criteri di classificazione adottati, le voci dei due esercizi sono confrontabili.

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

### **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2013 sono conformi a quelli stabiliti dall’art. 2426 c.c. ed in linea generale omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d’esercizio 2013, e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un’unica voce, e della prospettiva di continuazione dell’attività. 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, perchè 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 2013, iscritte per un valore netto di Euro 17.312, hanno registrato un decremento netto rispetto al saldo al 31 dicembre 2012 pari ad Euro 289.

Nell'anno 2013 si è provveduto ad implementare il nuovo software per il servizio di gestione dei bandi di graduatorie per l'accesso agli alloggi di edilizia popolare per Euro 16.824.

Sono stati inoltre acquisite implementazioni delle licenze del software per la gestione di programmi per la progettazione per Euro 2.381.

L'aliquota ordinaria di ammortamento utilizzata per il software di proprietà è pari al 33%. L'ammortamento di periodo è pari ad Euro 22.258.

Di seguito è riportato apposito prospetto che indica per ciascuna voce il costo storico, gli ammortamenti precedenti, rivalutazioni e svalutazioni nonché i movimenti interscorsi 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 31.12.2012			Variazioni 2013				Valore al 31.12.2013		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Decrementi	Amm. 2013	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	293.576	275.975	17.601	21.969	0	22.258	0	315.545	298.233	17.312
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
<b>Totale</b>	<b>293.576</b>	<b>275.975</b>	<b>17.601</b>	<b>21.969</b>	<b>0</b>	<b>22.258</b>	<b>0</b>	<b>315.545</b>	<b>298.233</b>	<b>17.312</b>

#### 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 interscorsi nell'esercizio:

Descrizione	Valore al 31.12.2012			Variazioni 2013				Valore al 31.12.2013		
	Valore lordo al 31/12/2012	F.do amm.to al 31/12/2012	Valore netto al 31/12/2012	Aumenti 2013	Diminuzioni al 2013	Ammortamento 2013	Variazione F.di Amm.to per saldi da fusione per incorporazione	Valore lordo al 31/12/2013	F.do amm.to al 31/12/2013	Valore netto al 31/12/2013
Terreni	71.371	0	71.371	0	0	0	0	71.371	0	71.371
Fabbricati	2.809.278	1.192.309	1.616.969	0	0	77.732		2.809.278	1.270.041	1.539.237
Macchine ordinarie per ufficio	34.903	34.903	0	0	0	0	0	34.903	34.903	0
Attrezzature industr.e comm. varie	13.363	10.814	2.549	1.218		588	775	14.581	12.177	2.403
Mobili e arredi	118.536	114.765	3.771	950		799	0	119.486	115.564	3.922
Attrezzat.elettro niche d'ufficio	321.433	296.603	24.830	14.443	0	11.199	2.131	335.876	309.933	25.944
Mezzi di locomozione	372	372	0		0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.681	424.728	1.462.953	70	0	94.384	0	1.887.751	519.112	1.368.639
Immobilizzazioni in corso e acconti	267.696	0	267.696	88.624	0	0	0	356.320	0	356.320
<b>Totale</b>	<b>5.524.633</b>	<b>2.074.494</b>	<b>3.450.139</b>	<b>105.305</b>	<b>0</b>	<b>184.701</b>	<b>2.906</b>	<b>5.629.938</b>	<b>2.262.101</b>	<b>3.367.836</b>

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

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

Attrezzature: gli incrementi dell'esercizio si riferiscono all'acquisto di un server e di personal computer.

Immobilizzazioni in corso e acconti: la variazione dell'esercizio di Euro 88.624 si riferisce al pagamento del debito, avvenuto nel 2013, al Comune di Ravenna ed iscritto a rettifica del valore dell'immobile. Ciò a seguito della cessione in permuta, dall'Amministrazione comunale ad Acer, del complesso immobiliare "Ex Scuola Elementare di San Pietro in Vincoli" a fronte di un lotto di terreno edificabile. La differenza di valore fra i due beni pari a € 88.624 risultava iscritta a bilancio a fronte dell'obbligazione di Acer di procedere con lavori di ultimazione del complesso immobiliare. A seguito dell'impossibilità, da parte dell'Azienda, di procedere con tale adempimento, il Comune di Ravenna ha approvato la modifica degli obblighi contrattuali originari convenendo al pagamento di Euro 88.624, a proprio favore, obbligazione assolta dall'Azienda nel corso del 2013.

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

Con atto notarile del 26/06/2013 Rep. 7961 si è perfezionata la fusione per incorporazione tra l'Azienda Acer incorporante e la controllata M.P.R. S.r.l. incorporata, i cui effetti contabili sono decorsi dal 01 gennaio 2013. Pertanto, essendo il capitale della società incorporata interamente posseduto dall'incorporante, a seguito dell'acquisto delle quote possedute dal Consorzio Eos del valore nominale di Euro 4.000 avvenuto con atto notarile del 18/01/2013, si è attuato ai sensi dell'art. 2505 del Codice Civile, l'annullamento dell'intera partecipazione per l'importo corrispondente al capitale sociale dell'incorporata di pari valore. A seguito di tale operazione contabile si è verificato alla voce Immobilizzazioni finanziarie il decremento della partecipazione iscritta al 31/12/2012 per Euro 6.000.

L'operazione di fusione per incorporazione di M.P.R. S.r.l. in Acer ha inoltre comportato l'iscrizione di tutte le attività e le passività dell'incorporata nel bilancio di Acer, ivi compreso il valore della partecipazione di M.P.R. S.r.l. nella società di progetto LUMA S.r.l. per l'importo complessivo di Euro 176.064. Il valore della partecipazione risultava iscritto al 31/12/2012 nel Bilancio della società M.P.R. S.r.l. per Euro 176.064. Si precisa che tale valore risultava dal costo di acquisto della partecipazione (per Euro 109.989) e pari alla quota del 99,99% del capitale sociale di LUMA S.r.l. e dal valore del credito concesso a titolo di finanziamento infruttifero dalla controllante, cui la stessa aveva rinunciato al fine di mantenere il corretto equilibrio patrimoniale. Il credito, rinunciato, è stato imputato ad aumento della riserva straordinaria della società partecipata ed è stato portato ad aumento della quota di partecipazione della società M.P.R. S.r.l. alla Voce Partecipazioni in imprese controllate.

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.

I crediti verso imprese controllate sono stati commentati al punto 22 Bis “Informazioni operazioni con parti correlate”.

Le immobilizzazioni finanziarie classificate tra i “Crediti verso altri” riguardano :

- a) per l’importo di Euro 2.376 depositi cauzionali per contratti diversi;
- b) per l’importo di Euro 18.428 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 517.134 rappresenta il credito verso i Comuni relativo alle 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;

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

<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31.12.2012</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Valore al 31.12.2013</b>
<b><i>Partecipazioni</i></b>	<b>7.533</b>	<b>58.064</b>	<b>6.000</b>	<b>59.597</b>
Imprese controllate	6.000	176.064	6.000	176.064
Fondo altri acc.ti per passività potenziali		-118.000		-118.000
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	1.533	0		1.533
<b><i>Crediti verso imprese controllate</i></b>	<b>0</b>	<b>140.000</b>		<b>140.000</b>
<b><i>Crediti verso altri</i></b>	<b>611.090</b>	<b>109</b>	<b>73.260</b>	<b>537.939</b>
Contratti diversi	2.267	109	0	2.376
Cessionari per rate riscatto	28.125		9.697	18.428
Comuni per rate mutui alloggi ceduti	23		23	0
Comuni per rate mutui alloggi locazione permanente	571.675		54.541	517.134
Altre imprese	0	0	0	0
Verso altri	9.000	0	9.000	0
<b><i>Altri titoli</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>	<b>618.623</b>	<b>198.173</b>	<b>79.260</b>	<b>737.536</b>

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero in quanto 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 31/12/2013	Crediti al 31/12/2012	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	1.906.940	1.920.549	1.906.940	0	-13.609
recuperi spese gestione stabili	755.416	763.779	755.416	0	-8.363
per spese legali	331.793	255.219	331.793	0	76.574
altri crediti	474.496	324.913	474.496	0	149.583
f.do svalutazione crediti	-954.829	-977.942	-954.829	0	23.113
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	0	0	0	0	0
verso clienti	365.119	428.293	365.119	0	-63.174
verso comuni	278.144	123.393	278.144	0	154.751
<b>Crediti verso utenti e clienti</b>	<b>3.157.079</b>	<b>2.838.204</b>	<b>3.157.079</b>	<b>0</b>	<b>318.875</b>
<b>Crediti v/o imprese controllate</b>	<b>192.094</b>	<b>1.133.787</b>	<b>192.094</b>	<b>0</b>	<b>-941.693</b>
<b>Crediti v/o imprese collegate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Crediti v/o impr.controllanti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Crediti tributari</b>	<b>45.908</b>	<b>50.084</b>	<b>45.908</b>	<b>0</b>	<b>-4.176</b>
<b>Crediti per imposte anticipate</b>	<b>97.107</b>	<b>90.121</b>	<b>97.107</b>	<b>0</b>	<b>6.986</b>
<b>Crediti per G.S.</b>	<b>2.410.392</b>	<b>2.396.399</b>	<b>2.410.392</b>	<b>0</b>	<b>13.993</b>
verso Stato ed altri enti	288.596	353.977	288.596	0	-65.381
verso condomini	266.404	254.216	266.404	0	12.188
per anticipi effettuati	951.669	1.799.526	951.669	0	-847.857
verso altri	199.955	63.883	199.955	0	136.072
<b>Crediti verso altri</b>	<b>1.706.625</b>	<b>2.471.602</b>	<b>1.706.625</b>	<b>0</b>	<b>-764.978</b>
<b>Totale</b>	<b>7.609.205</b>	<b>8.980.197</b>	<b>7.609.205</b>	<b>0</b>	<b>-1.370.993</b>

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 4.111.908, (al lordo del fondo svalutazione crediti di Euro 954.829), hanno registrato un incremento di Euro 318.875 dovuto principalmente a lavori di manutenzione effettuati su singoli alloggi e da addebitare agli inquilini, (per recuperi spese relative ad assistenza legale per pratiche di morosità), all'incremento dei crediti verso comuni (per competenze tecniche

attive per convenzioni di progettazione in essere e per rimborso di personale comandato), i cui importi sono stati interamente fatturati nel corso dei primi mesi del 2014.

Il dettaglio dei principali crediti è il seguente:

- crediti verso utenti per la morosità rilevata alla chiusura di esercizio. Detta morosità, ammonta complessivamente ad Euro 1.906.940 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 13.609;
- il fondo svalutazione crediti al 31/12/2012 di Euro 977.942, (utilizzato per Euro 103.113), è stato incrementato ad Euro 954.829 con un accantonamento di Euro 80.000, 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 755.416 si riferisce al conguaglio da richiedere agli utenti in fase di rendicontazione delle spese per 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 331.793 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 474.496, sono relativi quanto ad Euro 276.109 a fatture da emettere per costi sostenuti da Acer per manutenzioni da riaddebitare agli utenti e quanto ad Euro 98.578 a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi;
- l'importo di Euro 365.119 è riferito per Euro 299.700 a fatture da emettere a titolo di compensi tecnici rilevati nell'esercizio 2011, 2012 e 2013 in attesa di fatturazione nei confronti dei Comuni e rilevate sulla base degli stati di avanzamento previsti dalle convenzioni siglate oltre che alle competenze tecniche relative agli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nel corso del 2013 su alloggi di edilizia popolare di proprietà dei comuni e per i quali nel corso del 2014 verrà emessa fattura.
- i crediti verso i Comuni sono pari ad Euro 278.144 e si riferiscono principalmente al credito vantato per il rimborso del costo del personale comandato presso il Comune di Ravenna, ai compensi fatturati per gestione alloggi, al compenso di gestione per il servizio reso ai sensi della convenzione in essere con il Comune di Ravenna per il Progetto SPRAR, e ai crediti per competenze tecniche per servizi di progettazione resi a fronte di convenzioni siglate con i Comuni.

I crediti verso imprese controllate ammontano ad Euro 192.094 e sono illustrati al paragrafo "Informazioni operazioni con parti correlate". In particolare Euro 192.094 sono relativi a crediti vantati dalla società M.P.R. S.r.l. per ricavi derivanti da competenze tecniche maturate in esercizi precedenti e fatturate a Luma S.r.l.. Per effetto della fusione per incorporazione di M.P.R. S.r.l. tale saldo contabile è stato imputato con effetto dal 01.01.2013 all'incorporante Acer.

I crediti tributari pari a Euro 45.908 si riferiscono per Euro 27.895 al rimborso Ires da Irap contabilizzato nel corso del 2012 e relativo agli anni di imposta 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 ai sensi dell'art. 2 DL 201/2011. Tale importo è costituito per Euro 17.737 da credito della incorporata M.P.R. S.r.l.. Per Euro 12.106 si riferiscono alla rilevazione del credito per imposte correnti dell'esercizio.

I crediti per imposte anticipate, pari Euro 97.107, sono relativi agli accantonamenti cause legali 2010, 2011 e 2013 non deducibili fiscalmente per Euro 8.115 e al credito Ires per accantonamenti 2010, 2011, 2012 e 2013 al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 88.992. 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 2.410.392, con un incremento netto rispetto all'esercizio 2012 di Euro 13.993. I prelievi per l'anno 2013 ammontano a Euro 108.367 e si riferiscono ai pagamenti delle fatture relative all'avanzamento dei lavori per interventi edilizi finanziati con i fondi della legge 560/93 e della legge 457/78. Gli incrementi avvenuti nel corso del 2013 si riferiscono per Euro 122.360 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.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 1.706.625 e sono costituiti principalmente da :

- a) Euro 266.404 per acconti corrisposti agli amministratori di condominio a seguito dei bilanci preventivi approvati dalle assemblee, 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 951.669 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati. Al 31/12/2013 l'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati è pari a Euro 724.914 con una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di Euro 770.408, dovuta principalmente agli incassi di fondi pubblici da parte di Acer, 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 208.303, fatture da ricevere da parte di fornitori per stati avanzamento lavori, competenze e ritenute a garanzia per interventi edilizi finanziati e contabilizzate per effetto della ripresa saldi da fusione per incorporazione di M.P.R. S.r.l.
- c) Euro 288.596 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 199.955 per crediti verso condomini proprietari e crediti vari per pagamenti anticipati rispetto all'emissione della fattura a fornitori per utenze.

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 31/12/2012	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2013
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	-16.416	0	0	-16.416
C.R. 251/01	-5.957	0	0	-5.957
C.R. 501/03 1^ Stralcio	-250.245	250.245	0	0
C.R. 501/03 2^ Stralcio	-254.564	254.564	0	0
Contributo Regione PRU Darsena 112 alloggi	-95.364	0	0	-95.364
Delibera Giunta Reg. n.2964/01	0	0	0	0
Regione Comune Ravenna Progetto Pilota Sicurezza Urbar	-244.220	0	0	-244.220
Contributo Regione PRU Comuni	0	0	0	0
Delibera C.R. 88/2000	0	0	0	0
Ministero Infrastrutture Contratti di Quartiere	0	0	0	0
Anticipo Fondi Comuni	-118.621	101.830	0	-16.791
Finanziamento Regione D.L. 159/2007 1^ stralcio	-320.528	163.769	0	-156.759
Finanziamento Regione D.L. 159/2007 2^ stralcio	-168.465	0	0	-168.465
Finanziamento a privati	-12.806	0	0	-12.806
Anticipo per lavori su alloggio confiscato alla mafia	-8.136	0	0	-8.136
<b>TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE</b>	<b>-1.495.322</b>	<b>770.408</b>	<b>1</b>	<b>-724.914</b>

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

Al 31/12/2013 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 31/12/2013 di Euro 3.691.469 rilevando un incremento di Euro 2.014.719 rispetto alla chiusura del precedente esercizio, incremento dovuto principalmente ai maggiori incassi dai maggiori canoni emessi nel corso dell'esercizio 2013 sulla base dei nuovi parametri e meccanismi di calcolo approvati dal tavolo di concertazione del 07 novembre 2012. Il seguente prospetto rappresenta nel dettaglio la composizione di detto importo; 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 2013 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 31/12/2013	Valore al 31/12/2012	Variazione
Depositi c/o tesoriere	2.961.233	1.573.728	1.387.505
Banche c/c	697.213	18.234	678.979
Poste c/c	27.285	79.277	-51.992
Assegni	0	0	0
<b>Depositi bancari e postali</b>	<b>3.685.731</b>	<b>1.671.239</b>	<b>2.014.492</b>
Denaro e valori in cassa	5.738	5.511	227
<b>Totale</b>	<b>3.691.469</b>	<b>1.676.750</b>	<b>2.014.719</b>

#### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 211.192 e registrano una variazione netta di Euro 45.109 rispetto al 31 dicembre 2012.

I ratei attivi al 31/12/2013 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 41.211.

Per quanto riguarda i risconti attivi, si osserva che complessivamente rispetto all'esercizio precedente si è verificato un incremento di Euro 45.109. La voce più significativa dei risconti attivi è costituita per Euro 20.303 dalle imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2013, 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) e per Euro 25.389 da costi di competenza dell'esercizio successivo per polizze assicurative.

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2013 sono così composti :

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2012	Variazione
<b>Ratei attivi</b>	<b>41.211</b>	<b>41.859</b>	<b>-648</b>
Compensi per interventi edilizi	41.211	41.859	-648
Altri	0	0	0
<b>Risconti attivi</b>	<b>169.981</b>	<b>124.224</b>	<b>45.757</b>
Canoni passivi - Consulenze	46.169	20.780	25.389
Premi assicurativi	-	-	0
Imposta di registro	123.747	103.444	20.303
Altri	65	-	65
<b>Totale</b>	<b>211.192</b>	<b>166.083</b>	<b>45.109</b>

## PASSIVO

#### A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2013, il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

<b>Descrizione</b>	<b>Capitale di dotazione</b>	<b>Riserva di Rivalutazione</b>	<b>di Riserve Statutarie</b>	<b>Altre Riserve</b>	<b>Utili (Perdite) portate a nuovo</b>	<b>Utili (Perdite) dell'esercizio</b>	<b>Totale</b>
<b>Saldi al 01/01/2012</b>	<b>229.920</b>	<b>0</b>	<b>1.254.847</b>		<b>0</b>	<b>229.580</b>	<b>1.714.347</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			229.580		0	(229.580)	0
Risultato dell'esercizio						384.676	384.676
<b>Saldi al 31/12/2012</b>	<b>229.920</b>	<b>0</b>	<b>1.484.427</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>384.676</b>	<b>2.099.023</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			384.676			(384.676)	0
Risultato dell'esercizio						26.261	26.261
<b>Saldi al 31/12/2013</b>	<b>229.920</b>	<b>0</b>	<b>1.869.103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.261</b>	<b>2.125.284</b>

Come da delibera n° 50 del 28/06/2013 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2012 di Euro 384.676 è stato destinato per Euro 19.234 al fondo di riserva ordinario e per Euro 365.442 al fondo di riserva straordinario, in conformità all'art. 21 del vigente Statuto: tali importi sono entrambi 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 31/12/2013, per un importo complessivo di Euro 148.568, sono così suddivisi :

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2013
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	10.139	9.183	0	<b>19.322</b>
Altri fondi :	<b>212.537</b>	<b>20.000</b>	<b>-103.291</b>	<b>129.246</b>
rischi per cause legali	67.565	20.000	-8.548	79.017
fondi per imposte anche differite	66.972	0	-16.743	50.229
altri accantonamenti per perdite future	78.000	0	-78.000	0
altri acc.ti per copertura perdite società partecipata	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>222.676</b>	<b>29.183</b>	<b>-103.291</b>	<b>148.568</b>

Rispetto al saldo al 31/12/2012, si commentano le seguenti variazioni:

- il fondo indennità fine mandato amministratori è incrementato di Euro 9.183 per accantonare quote previste dalla Legge Regionale 24/2001;
- il fondo per rischi cause legali è stato utilizzato nel corso del 2013 per Euro 8.548 rispetto al saldo dell'anno precedente; nell'esercizio sono stati effettuati accantonamenti per Euro 20.000 al fine di stimare prudenzialmente gli oneri futuri che potrebbero derivare da contenziosi in essere;
- il fondo imposte differite passive, per Euro 50.229, 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, al netto dell'utilizzo della quota di imposte fiscalmente rilevanti per l'esercizio 2013;
- il fondo rischi di Euro 118.000, accantonato a fronte delle passività potenziali relative alla partecipazione in Luma, controllata da Acer al 99,9%, è stato riclassificato a rettifica del valore della partecipazione iscritta alla Voce Partecipazioni in imprese controllate B. III ed è stato incrementato, prudenzialmente, di Euro 40.000, al fine di tenere conto del valore del patrimonio netto di Luma S.r.l. al 31 dicembre 2013. La controllata 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.

### C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta, al 31/12/2013, ad Euro 649.166, registrando un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 10.598.

Nel corso dell'anno sono state accantonate complessivamente, a titolo di quota maturata e di rivalutazione, Euro 91.906, di cui Euro 10.274 destinati ai Fondi Pensione su adesione dei dipendenti. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del fondo per Euro 81.052, a seguito della richiesta di anticipo a dipendenti per finalità previste dalla legge e della liquidazione spettante ad una unità di lavoro cessata al 01/01/2013.

<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>638.568</b>
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2013 al lordo dell'imposta sostitutiva	91.906
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 255
Utilizzo 2013 per liquidazione T.F.R.	- 81.052
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>649.166</b>

#### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2013, ammontano complessivamente ad Euro 12.710.692.

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2012	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	2.007.052	2.132.048	130.625	414.413	1.462.014
Mutui verso altri finanziatori	0	24	0	0	0
Debiti verso fornitori	2.944.043	269.710	2.944.043	0	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso impresa controllata Luma Srl	11.791	3.000.527	11.791	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti tributari	122.738	68.211	122.738	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	62.622	51.120	62.622	0	0
Altri debiti	3.974.508	3.276.075	2.361.652	1.612.855	0
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	3.587.938	3.150.809	1.500.000	2.087.938	0
<b>TOTALI</b>	<b>12.710.692</b>	<b>11.948.524</b>	<b>7.133.470</b>	<b>4.115.207</b>	<b>1.462.014</b>

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche espongono un saldo di Euro 2.007.052 al 31/12/2013, con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 124.995 per effetto del rimborso delle rate dei mutui scadute nel 2013;

-i debiti verso fornitori, pari a Euro 2.944.043, si riferiscono a fatture per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria eseguiti sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica dalla ditta fornitrice del servizio di Global Service;

- i debiti verso la controllata Luma S.r.l., pari ad Euro 11.791, sono commentati al paragrafo “Informazioni operazioni con parti correlate”;

- i debiti tributari, pari ad Euro 122.738, evidenziano un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 54.527 per effetto dei maggiori debiti per liquidazione IVA del mese di dicembre e per IVA a debito risultante dalla liquidazione annuale IVA.

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 62.622;

- gli altri debiti sono pari al 31/12/2013 ad Euro 3.974.508 e registrano un incremento di Euro 698.434 rispetto al saldo al 31/12/2012. Il dettaglio di questa voce è il seguente:

<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2013</b>	<b>Valore al 31/12/2012</b>	<b>Variazione</b>
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	269.101	115.050	154.051
Depositi cauzionali	1.613.390	1.569.814	43.576
Enti diversi	306.435	228.690	77.745
Debiti v/comuni art. 36 L.R. 24/2001	1.348.319	927.414	420.905
Debiti v/ personale dipendente	196.601	116.960	79.641
Altri	240.662	318.147	-77.485
<b>Totale</b>	<b>3.974.508</b>	<b>3.276.075</b>	<b>698.434</b>

Assegnatari e cessionari per conguaglio servizi: l'importo, di Euro 269.101 al 31/12/2013 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 i relativi conguagli agli utenti. L'incremento avvenuto nel corso dell'esercizio è imputabile principalmente alle quote di acconto versate dagli inquilini a fronte delle spese sostenute da Acer e da rendicontare nell'esercizio successivo.

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

Enti diversi: questa voce ha subito un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 77.745 dovuto ai canoni incassati da Acer, e da riversare ai Comuni proprietari, per la gestione delle unità extra abitative dei comuni, secondo quanto stabilito dalle convenzione in essere al 31/12/2013.

Debiti verso comuni Art. 36 L.R. 24/2001: la voce riguarda la quota che residua dai proventi per canoni relativi agli esercizi 2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013 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 2013, al netto delle quote capitali delle rate dei mutui a carico dei fabbricati ERP, è pari ad Euro 414.960. Residuano Euro 105.989 relative agli anni precedenti 2006-2007-2008-2009-2010, Euro 338.962 relativamente all'esercizio 2011 ed Euro 488.408 per l'anno 2012, da utilizzare per interventi di adeguamento impianti degli alloggi, manutenzione straordinaria e ripristino alloggi.

I debiti verso dipendenti: pari ad Euro 196.601 includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER, per Euro 160.073, e al debito per ferie maturate e non ancora usufruite al 31/12/2013 per Euro 36.528.

Altri debiti: l'importo complessivo di Euro 240.662 al 31/12/2013 ha registrato, nel corso del 2013, un decremento di Euro 77.485 per effetto dell'imputazione a conto economico alla Voce E.20 Sopravvenienze attive diverse di depositi cauzionali, versati all'Azienda da ditte appaltatrici di lavori edilizi a fronte dell'escussione di polizze fidejussorie previste contrattualmente per le inadempienze contrattuali. Tali importi, imputati prudenzialmente negli esercizi precedenti alla Voce Debiti diversi e verificate le condizioni giuridiche di non ripetibilità dei medesimi, nell'esercizio chiuso al 31/12/2013, sono stati contabilizzati quali componenti positivi di reddito. La voce Debiti diversi comprende inoltre Euro 71.682 per debiti verso il personale comandato dai Comuni presso l'Ufficio Casa del comprensorio lughese.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 3.587.938 al 31/12/2013, 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
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993 Euro 1.489.889 e rate da riscuotere oltre l'esercizio per vendite di alloggi per Euro 18.429;
- Euro 105.676 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 1.065.909;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.501/03 1^ stralcio per complessivi Euro 9.431, mentre risulta completato a fronte di rendicontazione definitiva il secondo stralcio;
- finanziamenti derivanti del programma Nessun Alloggio Pubblico Sfitto per Euro 301.367 1^ e 2 ^ stralcio;
- finanziamenti derivanti da vendite alloggi effettuate dai Comuni per Euro 534.057 destinati alle realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi su alloggi di proprietà degli enti medesimi;

Di questi importi Euro 2.407.126 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 RISCOINTI PASSIVI

I ratei passivi al 31/12/2013 risultano pari ad Euro 840.

Sono costituiti dalla quota di costi per imposte di bollo e spese bancarie diverse maturate nel 2013 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 di 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 2013 ammonta ad Euro 8.551.287 con un incremento, rispetto all'esercizio 2012, di Euro 956.306 dovuto principalmente a maggiori ricavi per canoni in seguito ai nuovi parametri di calcolo che hanno interessato le fasce di accesso, permanenza e decadenza ed ai ricavi provenienti dalla fusione per incorporazione di M.p.r. S.r.l. in Acer, cui si rimanda nel paragrafo specifico per maggiori dettagli.

##### 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:

<b>Descrizione</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Variazione</b>
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	134.251	174.173	-39.922
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.710.747	6.074.742	636.004
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	54.852	39.976	14.876
Altri canoni	4.521	4.112	409
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	397.162	354.111	43.050
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	70.423	137.676	-67.253
Corrispettivi e rimborsi spese servizi	0	90	-90
Corrispettivi per interventi di costruzione	5.258	0	5.258
Ricavi per competenze tecniche	190.105	0	190.105
Ricavi provenienti dalla fusione per incorporazione della società Mpr S.r.l. in Acer	499.641	0	499.641
<b>Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare</b>	<b>8.066.959</b>	<b>6.784.880</b>	<b>1.282.078</b>

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell'esercizio 2013, sono così suddivisi:

- a) Euro 134.251 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 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 2013, sono stati pari a Euro 6.710.747.
- c) Euro 54.852 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 4.521 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 2013 un totale di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a nr. 4.703 di cui 29 alloggi di "emergenza" per conto del Comune di Cervia, oltre a 43 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 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 397.162, rilevati nel 2013, sono così suddivisi:

- a) per Euro 192.850 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 153.723 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 35.993 sono costituiti dai corrispettivi dovuti dai Comuni per la gestione di unità extra-ERP sulla base delle convenzioni in essere.

d) per Euro 14.596 quali importo a titolo di sanzioni amministrative applicate agli utenti per violazione dei regolamenti condominiali.

#### Corrispettivi e rimborsi di manutenzione

L'importo di Euro 70.423 è determinato principalmente dai rimborsi per gli interventi di manutenzione a carico degli utenti.

#### Corrispettivi per interventi di costruzione

L'importo di Euro 5.258 è costituito dalle competenze tecniche maturate su interventi edilizi finanziati.

#### Ricavi per competenze tecniche

I ricavi per competenze tecniche di Euro 190.105 sono così suddivisi:

- a) Euro 139.473 sono costituite dalle competenze tecniche maturate a fronte di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nei confronti dei vari Comuni;
- b) Euro 652 sono competenze maturate a fronte di lavori svolti nei confronti di proprietari;
- c) Euro 49.980 sono compensi tecnici nei confronti dei Comuni rilevate sulla base degli stati di avanzamento previsti dalle convenzioni siglate con gli stessi.

#### Ricavi provenienti dalla fusione per incorporazione di M.p.r. S.r.l. in Acer

L'importo complessivo di Euro 499.641 è costituito dalle seguenti principali voci:

- a) Euro 327.166 sono ricavi costituiti da ribalti di costi per appalti di manutenzione ordinaria e di costi derivanti dal contratto di Global Service, relativi alla gestione manutentiva degli immobili Erp della provincia di Ravenna, che M.p.r. S.r.l. ha fatturato ad Acer sino alla data in cui è avvenuta la fusione per incorporazione, fino al 25/06/13.  
Per tali ricavi ci sono in contropartita i costi corrispondenti pari ad Euro 331.365, la differenza di Euro 4.199, è dovuta al pro-rata applicato alle registrazioni delle fatture fornitori della società incorporata del mese di giugno;
- b) Euro 16.903 sono ricavi per competenze tecniche maturate da M.p.r. S.r.l sino alla data delle fusione;
- c) Euro 155.298 sono corrispettivi dovuti al compenso mensile per alloggio per la gestione manutentiva gestita da M.p.r. Srl;

#### 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 2013, non è stata portata a termine alcuna produzione interna nè alcuna attività costruttiva sui propri alloggi effettuata con risorse interne.

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

Descrizione	2013	2012	Variazione
Canoni diversi	24.028	39.712	-15.684
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	5.177	8.967	-3.790
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	0	10.344	-10.344
Ricavi interventi edilizi attività accessoria	77.042	216.205	-139.163
Altri ricavi e rimborsi diversi	21.663	41.888	-20.225
Rimborsi dai Comuni	70.454	67.959	2.494
Contributi mediazione sociale	0	10.000	-10.000
Rimborso personale in comando	205.560	291.760	-86.200
Canone affitto ramo d'azienda	23.405	47.401	-23.995
Rimborsi contratti appalto e forniture beni/servizi	18.747	46.579	-27.832
Ricavi per servizi da rifattare	1.700	23.227	-21.527
Rimborsi spese postali e valori bollati	2.345	784	1.561
Altri ricavi	4.489	5.274	-784
Canoni e contributo alloggi Belricetto - Lugo	11.791	0	11.791
Rimborsi danni per occupazioni abusive	17.928	0	17.928
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>484.328</b>	<b>810.100</b>	<b>-325.771</b>

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 484.328, registrando un decremento di Euro 325.771 rispetto all'esercizio 2012 dovuto principalmente alla diminuzione della voce di ricavo per competenze tecniche per le prestazioni di progettazione realizzate su progetti edilizi in corso e sulla base di convenzioni siglate con i comuni della provincia ed alla riduzione dei ricavi legati al rimborso del personale comandato e per rimborso forfettario di beni e servizi nei confronti di M.p.r. S.r.l., fusa per incorporazione in Acer, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo relativo a detta operazione.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 24.028 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 77.042 riguardano i proventi per interventi edilizi derivanti dall'attività edilizia accessoria contabilizzati al 31/12/2013 in base alle convenzioni in essere con:
  - a. il Comune di Faenza per servizi tecnici di progettazione e direzione lavori resi per la ristrutturazione del complesso di Via Fornarina 10/12/14;
  - b. il Comune di Alfonsine per la progettazione definitiva/esecutiva dell'intervento di costruzione del polo scolastico 1° stralcio palestra;
  - c. il Comune di Ravenna per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria del comparto Pruacs Villaggio San Giuseppe/Via Chiavica Romea – 1° stralcio compresa la costruzione di due fabbricati per complessivi 18 alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- c) Euro 21.663 per ricavi e rimborsi diversi, di cui Euro 16.623 per rimborsi assicurativi per danni ai fabbricati, (che nelle rendicontazioni di gestione ai Comuni hanno ridotto i costi

- assicurativi del patrimonio ERP); e per Euro 3.000 per il contributo di sponsorizzazione ricevuto dalla Cassa di Risparmio di Ravenna;
- d) Euro 70.454 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 205.560 per rimborso del costo del personale comandato presso la società di scopo M.P.R. (n. 4 dipendenti), fino al 25/06/13, data dell'atto di fusione. In tale importo è compreso anche il rimborso di una unità di personale comandato presso il Comune di Ravenna;
  - f) Euro 23.405 per il canone d'affitto ramo d'azienda che M.P.R. riconosceva ad ACER, come stabilito dal contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato nel 2004 e cessato in data 25/06/13, a seguito dell'atto di fusione;
  - g) Euro 18.747 per il rimborso forfettario 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 relazione ad accordi tra le parti rideterminati in ossequio alla delibera n. 21 del 29/04/2011 e conteggiati fino alla data della fusione.
  - h) Euro 11.791 per la gestione degli alloggi di Belricetto previsti dalla convenzione in essere tra Acer e Luma S.r.l. Più precisamente Euro 7.140 sono i canoni derivanti dalla fittanza di tali alloggi, mentre Euro 4.651 sono relativi al contributo che il Comune di Lugo con sua delibera n. 21 del 13/02/13, riconosce ad Acer, quale gestore degli stessi, per favorire gli affitti su tali immobili, considerando l'attuale congiuntura economica, prevedendo una riduzione dei canoni stessi.
  - i) Euro 17.928 per rimborsi derivanti da occupazioni abusive. Si tratta essenzialmente di danni derivanti per ripristini alloggi e da recupero canoni di locazione non corrisposti

## ***B) COSTI DELLA PRODUZIONE***

I costi della produzione nel 2013 ammontano ad Euro 8.491.151, a fronte di un costo del 2012 di Euro 7.652.751. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2013 è pari all'93%, mentre nel 2012 era stata pari al 84%. 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:

<b>Descrizione</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Variazione</b>
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	169.362	171.055	-1.694
Spese di rappresentanza e promozionali	855	5.261	-4.407
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	78.658	71.579	7.079
Spese postali e telefoniche	53.003	51.031	1.971
Cancelleria , stampati, pubblicazioni	9.241	11.352	-2.111
Corsi di formazione personale, rimborsi spese piè di lista a dipendenti ed altri oneri	65.985	35.064	30.921
Gestione mezzi di trasporto	1.110	1.553	-443
Personale in comando c/o Acer, prestazioni di lavoro interinale e altre collaborazioni professionali	79.612	79.513	98
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	34.541	54.295	-19.755
Consulenze legali	33.682	14.999	18.681
Consulenza fiscale	8.877	8.864	13
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	4.886	0	4.886
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	11.930	11.684	245
Certificazione sistema qualità	2.397	0	2.397
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	14.834	10.656	4.178
Costi per svolgimento gare	1.885	0	1.885
Concorsi seminari e convegni	0	1.058	-1.058
Giornali, riviste e pubblicazioni	3.353	3.280	73
Manut.attrezzature e gestione sistema informatico	28.615	32.412	-3.797
Spese su depositi bancari e postali	3.856	3.188	668
Costi provenienti dalla fusione per incorporazione della società M.p.r. S.r.l.	400.233	0	400.233
<b><i>Totale Spese generali</i></b>	<b><i>1.006.917</i></b>	<b><i>566.844</i></b>	<b><i>440.074</i></b>
Spese di amministrazione stabili	857.968	996.204	-138.236
Spese di manutenzione stabili	3.642.312	3.148.448	493.864
Politiche abitative sul territorio	0	0	0
Mediazione Sociale	31.172	58.400	-27.228
Costi per canoni alloggi Belricetto	7.140		
<b><i>Totale Spese della gestione immobiliare</i></b>	<b><i>4.538.592</i></b>	<b><i>4.203.052</i></b>	<b><i>335.539</i></b>
<b><i>Totale Spese dell'attività costruttiva</i></b>	<b><i>37.760</i></b>	<b><i>599</i></b>	<b><i>37.161</i></b>
<b><i>Totale Spese dell'attività accessoria</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>233.108</i></b>	<b><i>-233.108</i></b>
<b><i>Totale Spese per certificazioni energetiche</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>46.972</i></b>	<b><i>-46.972</i></b>
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>5.583.269</b>	<b>5.050.575</b>	<b>532.694</b>

Spese Generali

Esaminando l'andamento delle spese generali rispetto al 31/12/12, si riscontra un aumento complessivo netto di Euro 440.074 che attesta tali costi al valore complessivo di Euro 1.006.917.

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

Compensi agli amministratori	Euro	110.517
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	24.363
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	11.623
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	11.242
Indennità chilometrica amministratori	Euro	11.617

b) le spese relative a servizi e manutenzione uffici sono aumentate di Euro 7.079 per effetto di un aumento delle spese di manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento/raffreddamento della sede e di un aumento dei costi di assicurazione;

c) i costi per formazione del personale, rimborsi spese più di lista a dipendenti ed altri oneri sono aumentati per Euro 30.921 per spese sostenute per corsi di formazione diretti al miglioramento del clima aziendale e allo sviluppo di attività di supporto per una gestione efficace dei processi lavorativi;

d) i costi relativi al personale in comando e alle collaborazioni professionali sono rimasti pressochè costanti rispetto al 2012. Il costo del personale in comando presso l'ufficio casa del comprensorio lughese è pari a Euro 74.559;

e) le consulenze professionali sono decrementate per Euro 19.755 e comprendono l'attività per la gestione delle paghe del personale dipendente, l'attività per il coordinamento dell'area informatica, le prestazioni di assistenza fiscale e amministrativa, assistenza notarile ai fini del progetto di fusione per incorporazione avvenuto nel corso dell'anno; rispetto all'esercizio precedente il decremento è dovuto per circa Euro 19.755 a minori costi per assistenza diretti all'attività tributaria-amministrativa ed al controllo di gestione.

f) in tabella sono stati evidenziati distintamente i compensi maturati per la società di revisione, pari a Euro 11.930, ed inerenti l'attività espletata nel corso del 2013 per la certificazione del bilancio 2012 e 2013; i compensi per la consulenza fiscale di Euro 8.877 sono in linea con l'anno precedente;

g) Euro 14.834 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 2013 da parte del personale dell'Azienda;

h) Euro 33.682 relativi alle spese per assistenza legale sostenuti nel corso del 2013. In particolare il costo si riferisce a parcelle pagate per assistenza legale per cause con il personale, per procedimenti legali nei confronti di proprietari e per attività di consulenza richiesta per l'espletamento di attività connesse alla redazione di bandi di gara.

i) Euro 400.233 sono costi provenienti dalla fusione per incorporazione di M.p.r. S.r.l. di cui si fornisce il seguente dettaglio:

Rimborsi spese più di lista a dipendenti ed altri oneri	Euro	963
Consulenze tecniche-amministrative	Euro	13.819
Canoni assistenza software	Euro	4.316
Spese per certificazione sistema qualità e spese sicurezza	Euro	4.000
Compensi collegio sindacale	Euro	2.614
Spese per commissioni bancarie e postali	Euro	1.004
Assicurazioni	Euro	7.791
Gestione automezzi	Euro	708
Canoni per fornitura di beni e servizi da parte della società Acer	Euro	20.155
Costi per attività di appalti di manutenzione compreso contratto Global Service	Euro	331.365

Costi per attività di progettazione Euro 13.498

A fronte dei costi per la fornitura di beni e servizi, per Euro 20.155, troviamo iscritto negli altri ricavi e proventi l'importo di Euro 18.747; la differenza tra i due importi è relativa all'iva indetraibile sulla telefonia mobile e canoni noleggio automezzi.

Anche per i costi di appalti di manutenzione, compreso il contratto di Global Service di Euro 331.365, ci sono in contropartita i relativi ricavi di Euro 327.166 già commentati nel precedente paragrafo "Ricavi provenienti dalla fusione per incorporazione di M.p.r. S.r.l. in Acer".

### Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti la gestione degli alloggi pari a Euro 857.968 sono principalmente costituite da:

- a) Euro 185.518 per il compenso di gestione degli alloggi dovuto a M.P.R. S.r.l. per l'attività di manutenzione del Patrimonio Immobiliare ERP.
- b) Euro 116.839 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 111.352 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti;
- d) Euro 79.134 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 157.388 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 137.349 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;
- f) Euro 112.067 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 1.900 si riferiscono a costi per spese di trasloco rimborsate agli utenti;
- h) Euro 1.730 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti nel corso del 2013;
- i) Euro 73.605 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 sono complessivamente pari ad Euro 3.642.312 e sono costituite dalle seguenti voci:

- a) Euro 1.019.129 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 2.282.608 sono riferite ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti ad interventi di ripristino degli alloggi Erp.
- c) Euro 26.517 sono riferite ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;
- d) Euro 65.073 sono inerenti agli interventi di manutenzione degli alloggi Erp a carico degli utenti e per i quali risultano iscritti ricavi per lo stesso importo;

- e) Euro 159.521 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- f) Euro 62.085 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;
- g) Euro 26.465 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- h) Altri costi per manutenzione per Euro 914 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2013 si è attestato a Euro 41,75 per alloggio.

#### Mediazione sociale.

L'ammontare di Euro 31.172 è relativo a costi sostenuti per l'attivazione e gestione del progetto "Gestione della conflittualità" con il Comune di Ravenna per € 24.000 e per Euro 7.172 al compenso professionale corrisposto ad una collaboratrice esterna per il servizio di mediazione sociale prestato nel comprensorio di Ravenna, Cervia e Faenza.

#### Costi per canoni alloggi Belricetto.

L'importo di Euro 7.140 fa riferimento ai canoni degli alloggi di Belricetto che Acer versa alla società controllata Luma S.r.l. in virtù della convenzione in essere per la gestione di tali alloggi.

#### Spese dell'attività costruttiva.

Si riferiscono per Euro 31.172 alle consulenze esterne per l'espletamento delle attività tecniche di progettazione affidate precedentemente a M.p.r. S.r.l. e in seguito alla fusione per incorporazione, ora gestite direttamente da Acer.

#### B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta, per l'esercizio 2013, l'importo di Euro 54.469 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 20.007, dovuto al costo acquisito, da M.p.r. S.r.l., fusa per incorporazione in Acer e relativo al canone affitto ramo d'azienda.

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

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

<b>Descrizione</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Variazione</b>
<b><i>Salari e stipendi</i></b>	<b><i>1.322.453</i></b>	<b><i>1.013.719</i></b>	<b><i>308.734</i></b>
Retribuzioni	932.445	855.194	77.249
Retribuzione tirocinante	1.800	5.705	-3.905
Lavoro straordinario	5.052	4.273	779
Indennità di trasferta	12.968	11.974	993
Compenso incentivante produttività	142.742	77.913	64.829
Incentivi Tecnici	27.966	19.005	8.960
Lavoro interinale, quota stipendio	30.465	39.655	-9.190
Retribuzioni lorde società fusa per incorp. M.p.r. S.r.l.	56.813	0	56.813
Costo personale comandato società fusa per incorp. M.p.r. S.r.l.	112.203	0	112.203
<b><i>Oneri sociali</i></b>	<b><i>349.916</i></b>	<b><i>280.349</i></b>	<b><i>69.567</i></b>
<b><i>Trattamento di fine rapporto</i></b>	<b><i>83.908</i></b>	<b><i>82.989</i></b>	<b><i>919</i></b>
<b><i>Altri costi</i></b>	<b><i>4.491</i></b>	<b><i>4.500</i></b>	<b><i>-9</i></b>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>1.760.768</i></b>	<b><i>1.381.557</i></b>	<b><i>379.211</i></b>

Nella voce retribuzioni 2013 sono inclusi gli incrementi contrattuali come previsto dal Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Federcasa siglato in data 27 marzo 2014 e con il quale si è proceduto a dare copertura economica e normativa per il periodo relativo ai trienni 01.01.2010-31.12.2012 e 01.01.2013-31.12.2015.

In particolare a seguito di tale rinnovo, al 31/12/2013, è stata accantonato a costo del personale con relativi oneri riflessi l'importo di Euro 48.303 spettanti al personale dipendente con decorrenza 01/01/2013 a titolo di arretrati contrattuali non corrisposti secondo quanto previsto dagli incrementi tabellari convenuti in sede di rinnovo contrattuale. Per il periodo 01.01.2010 – 31.12.2012 gli aumenti non riconosciuti al personale dipendente sono stati compensati dall'importo calcolato a titolo di indennità di vacanza contrattuale, secondo quanto previsto dall'art. 2 comma 4 e dall'art. 4 lettera b) comma 7 del CCNL 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:

- Assunzione di 5 unità a tempo indeterminato con decorrenza 01 gennaio 2013, a seguito procedura di selezione del personale con inquadramento B2, in attuazione degli indirizzi espressi dalla Conferenza degli Enti. 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;
- Risoluzione del rapporto di comando presso M.p.r. S.r.l. di 4 unità di personale per effetto dell'operazione di fusione per incorporazione nell'Azienda Acer ai sensi dell'art. 2501 e seguenti del Codice Civile e secondo quanto previsto dall'accordo sindacale del 4 giugno 2004;
- Assunzione, conformemente a quanto stabilito dall'accordo sindacale del 13.06.2013 ratificato con delibera di CDA nr. 54 del 19.06.2013, a decorrere dal 01.07.2013, di 4 unità già dipendenti della stessa M.P.R. S.r.l., a seguito dell'operazione di aggregazione societaria mediante la fusione per incorporazione in Acer ai sensi dell'art. 2501 e seguenti del Codice Civile. L'efficacia giuridica della fusione nei confronti dei terzi è decorsa dal 26 giugno 2013, momento in cui è stata eseguita l'ultima e unica iscrizione dell'atto di fusione

presso il competente Ufficio del Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna. Da tale data Acer ha assunto tutti i diritti e tutti gli obblighi di M.P.R. S.r.l. che contestualmente si è estinta.;

- 2 unità a tempo determinato sono state assunte in corso d'anno 2013 con inquadramento B3 e precisamente per mesi 4, a supporto del Servizio Gestione Immobiliare e del Servizio Politiche Abitative, con riferimento in particolare al servizio di mediazione sociale e per mesi 6, a supporto del Servizio Energia e Servizio Lavori e Attuazione Piano Triennale.
- Si precisa inoltre che nel 2014 si è provveduto a stabilizzare dette unità, così come si è stabilizzata, sempre nel 2014, l'unità amministrativa impiegata presso l'Ufficio Casa di Faenza che fino al 31/12/2013 aveva un rapporto di lavoro interinale

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.760.768 si rileva un ricavo pari ad Euro 193.902 relativo al rimborso del personale in comando presso M.P.R. S.r.l. e relativo al primo semestre 2013 ed il Comune di Ravenna per l'intero esercizio. 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 74.559 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 142.742, 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 83.908 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 2013, ripartito per categoria e fornendo il dettaglio delle unità di personale che a decorrere dal 01.07.2013, sono state assunte in Acer per effetto della fusione di M.P.R. S.r.l.

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2013 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

<b>Qualifica</b>	<b>In servizio al 31/12/2012</b>	<b>In servizio al 31/12/2013</b>	<b>Di cui assunzioni da fusione con M.P.R. S.r.l.</b>
<i>Dirigenti</i>	0	0	0
<i>Quadri</i>	8	9	1
<i>Impiegati</i>	13	21	3
<b>Subtotale</b>	<b>21</b>	<b>30</b>	<b>4</b>
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	0	1	0
<b>Totale</b>	<b>21</b>	<b>31</b>	<b>4</b>

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 22.258 e sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 184.701:

- a) per l'importo di Euro 77.732 si riferiscono a fabbricati di proprietà destinati alla locazione e ad uso diretto di Acer;
- b) 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;
- c) per l'importo di Euro 12.585 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 80.000, 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.12) Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio 2013 sono stati effettuati nuovi accantonamenti ai fondi rischi, per l'importo di Euro 20.000 per cause legali in corso.

#### B. 13) Altri accantonamenti

L'accantonamento di Euro 40.000 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:

<b>Descrizione</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Variazione</b>
Contributi associativi	17.472	22.037	-4.565
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	539.979	589.351	-49.372
Altre spese e perdite diverse	0	8	-9
<b>Totale costi ed oneri diversi</b>	<b>557.451</b>	<b>611.396</b>	<b>-53.944</b>
Imposta di bollo	2.308	1.610	698
Imposta di registro	85.996	79.228	6.768
IMU	74.968	105.702	-30.734
Imposta sostitutiva mutui bancari	0	0	0
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	17.386	4.000	13.386
Sanzioni amministrative	1	0	1
Contributo alloggi Belricetto	4.651	0	4.651
Oneri diversi di gestione società M.p.r. S.r.l. fusa per incorporazione	2.117	0	2.117
<b>Totale imposte indirette, tasse e contributi</b>	<b>187.427</b>	<b>190.540</b>	<b>-9.882</b>
<b>Totale</b>	<b>744.878</b>	<b>801.936</b>	<b>-57.057</b>

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

- a) in conformità all'art. 11 delle concessioni in essere tra comuni e ACER del servizio di gestione degli alloggi ERP, decorrenti dall'01/01/2006, , 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 539.979, indicato al lordo delle quote capitali di Euro 125.019 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 2013 è stata pari ad Euro 74.968, 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 60.252;
- c) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2013, esse sono così suddivise: Euro 79.502 sono relative al patrimonio alloggi ERP, Euro 3.170 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà, Euro 2.169 sono relative alle convenzioni in essere per l'agenzia Casa e la gestione degli alloggi di emergenza abitativa e Euro 1.155 altre imposte di registro per risoluzione contratti;
- d) le altre imposte e tasse pari ad Euro 17.386 si riferiscono principalmente per Euro 14.697 alla quota di Iva indetraibile derivante dal calcolo della percentuale definitiva di pro-rata dell'esercizio, ed Euro 2.689 alla tassa di occupazione di suolo pubblico, al diritto annuale camerale e alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali.

- e) l'importo di euro 4.651 è relativo al contributo che ad Acer viene riconosciuto dal Comune di Lugo a fronte di una riduzione dei canoni di Belricetto per favorirne la fittanza, importo che a sua volta Acer versa a Luma. La corrispondente voce di ricavo è commentata nella parte "Altri ricavi e proventi" a cui si rimanda per maggiori dettagli.

### *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 78.794 e sono così ripartiti:

- a) per Euro 61.515 sono costituiti da interessi attivi maturati principalmente sul c/c di cassa aperto presso la Cassa di Risparmio di Ravenna ed hanno registrato un incremento rispetto all'anno scorso di Euro 33.285 per effetto di un incremento sia del tasso attivo applicato che della consistenza media;
- b) per Euro 17.279 sono costituiti prevalentemente per Euro 15.211 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 122.470, con un incremento di Euro 8.104, rispetto al 2012, dovuto all'aumento del tasso di interesse legale utilizzato per il conteggio degli interessi sui depositi cauzionali utenti.

La voce è così dettagliata:

- a) interessi passivi su depositi cauzionali versati dagli utenti per l'importo di Euro 33.772;
- 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 1;
- c) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 37.972;
- 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 50.725;

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 258.598 e presentano un decremento di Euro 426.778 rispetto al 2012.

Nel corso del 2013 si sono realizzate due sopravvenienze attive significative, la prima di Euro 76.450 dovuta all'incameramento del deposito cauzionale causa Spinosa e la seconda di Euro 72.433 per incameramento del deposito cauzionale Tecnoservizi Industriali.

Occorre rilevare, inoltre, l'importo di Euro 38.956 quali sopravvenienze attive in capo a M.p.r. S.r.l. e si riferiscono principalmente a correzioni di rilevazioni contabili fatte in anni precedenti; mentre

l'importo di Euro 13.843 è relativo alla sopravvenienza attiva rilevata per l'elisione di crediti-debiti intercompany dovuto alla differenza per pro-rata al quale Acer è soggetta.

### E.21) Oneri straordinari

Gli oneri straordinari, ammontano complessivamente ad Euro 170.114 e presentano un incremento di Euro 141.354 rispetto all'esercizio precedente.

Le sopravvenienze passive più importanti sono quelle che derivano da M.p.r. S.r.l. per Euro 64.684, rilevate per correzioni di registrazioni contabili fatte in esercizi precedenti, ed Euro 74.936 derivante dalla differenza di fusione Acer-M.p.r. S.r.l., cioè dalla differenza di valore della partecipazione di M.p.r. in Acer ed il patrimonio netto di quest'ultima.

### 22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

<b>Descrizione</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Variazione</b>
IRES	46.679	21.749	24.930
IRAP	55.732	69.201	-13.469
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	- 16.743	66.972	-83.715
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	- 6.985	10.827	3.842
<b>Totale</b>	<b>78.683</b>	<b>147.095</b>	<b>- 68.412</b>

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 102.411, di cui Euro 46.679 per Ires ed Euro 55.732 per Irap dell'esercizio.

Al 31.12.2013 si è proceduto con l'utilizzo del Fondo imposte differite passive imputando a conto economico Euro 16.743 quale componente positivo di reddito a titolo di quota fiscalmente rilevante nell'esercizio corrente rispetto a quello di realizzo della plusvalenza derivante dalla vendita del terreno di Via Renato Serra.

Le imposte anticipate IRES stanziata a bilancio, per Euro 6.985, sono relative all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 59.351 eccedente rispetto al limite fiscalmente deducibile e al netto dell'utilizzo 2013 di Euro 1.175 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.

	2011		2012		2013		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale Aliquota IRES 13,75%	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale Aliquota IRES 13,75%	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale Aliquota IRES 13,75%	Totale
Imposte anticipate	259.625	-35.698	80.825	-11.113	50.803	-6.985	-53.796
Fondo Imposte differite			487.068	66.972	487.068	-16.743	50.229

## 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 2013 per effetto delle operazioni intercorse con parti correlate.

La parte correlata con cui sono intercorse relazioni significative è la società Luma S.r.l. controllata da Acer al 31 dicembre 2013 al 99,99%. La società, che ha per oggetto l'attività di progettazione, realizzazione e gestione, in regime di concessione, dell'intervento edilizio diretto al recupero ed ampliamento di un fabbricato scolastico dismesso e situato nel Comune di Lugo, per effetto della fusione per incorporazione di M.P.R. S.r.l., risulta controllata diretta di Acer Ravenna con effetto dall'01.01.2013.

I principali rapporti intercorsi con la società controllata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 e i saldi a debito e credito alla stessa data sono di seguito riportati:

<b>Crediti / Debiti</b>	<b>2013</b>
Credito per finanziamento verso società controllata	€ 140.000
Crediti commerciali	€ 192.094
Fatture da emettere	€ -
Note credito da emettere	€ -
Debiti commerciali	€ 11.791
Note credito da ricevere	€ -
Fatture da ricevere	€ -

Il credito di Euro 140.000 nei confronti di Luma S.r.l. si riferisce ad un prestito infruttifero erogato da M.P.R. S.r.l. in data 17 maggio 2013 al fine di consentire il reperimento di risorse finanziarie per il pagamento dei debiti per lavori di costruzione degli alloggi siti in Lugo località Belricetto. A seguito della fusione, tale credito risulta nel Bilancio di Acer con effetto contabile dall'01.01.2013.

Il credito commerciale di Euro 192.094 è relativo a fatture emesse da M.P.R. S.r.l. a fronte di ricavi maturati in esercizi precedenti nei confronti di Luma S.r.l. per competenze tecniche. Per effetto della fusione di M.P.R. S.r.l. tale saldo contabile è stato imputato con effetto 01.01.2013 ad Acer.

<b>Ricavi società Luma S.r.l.</b>	<b>2013</b>
Ricavi per canone annui locazione alloggi Belricetto	€ 7.140
<b>Totale</b>	<b>€ 7.140</b>

Nella voce Ricavi sono compresi i canoni di locazione degli alloggi di Belricetto la cui gestione è affidata ad Acer, secondo quanto previsto dalla convenzione in essere con Luma S.r.l.. La voce comprende inoltre i contributi che il Comune di Lugo con delibera di Giunta Comunale nr. 21 del 13 febbraio 2013 riconosce ad Acer

<b>Costi società Luma S.r.l.</b>	<b>2013</b>
Costi per contributi alloggi Belricetto	€ 4.651
<b>Totale</b>	<b>€ 4.651</b>

La voce comprende inoltre i contributi che Acer riceve dal Comune di Lugo, in base a quanto previsto dalla delibera di Giunta Comunale nr. 21 del 13 febbraio 2013, che si impegna ad erogare a titolo di contributo a fronte della riduzione dei canoni medi mensili degli alloggi siti in Lugo località Belricetto.

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 26.261 e registra una diminuzione rispetto all'esercizio 2012 di Euro 358.415.

Ravenna, 24 aprile 2013

per il Consiglio d'Amministrazione  
**IL PRESIDENTE**  
 Emanuela Giangrandi

# ALLEGATO 1 ALLA NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO 31 DICEMBRE 2013

## SCHEMA DI RENDICONTO FINANZIARIO A VARIAZIONE DI LIQUIDITA'

<b>OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE</b>	Valori al netto delle operazioni che non comportano variazioni di liquidità ES. 2013	Valori al netto delle operazioni che non comportano variazioni di liquidità ES. 2012
UTILE NETTO	26.261	384.676
AMMORTAMENTO IMMOB. MATERIALI	187.607	183.837
AMMORTAMENTO IMMOB. IMMATERIALI	22.258	21.238
ACCANTONAMENTO T.F.R. E ALTRI FONDI	120.834	224.751
RETTIFICHE FONDI	0	0
Cash flow operativo	356.960	814.502
VARIAZIONE DEI CREDITI	1.325.883	(613.377)
VARIAZIONE DEI FORNITORI	(314.403)	633.655
VARIAZIONE ALTRI DEBITI	721.123	(346.238)
PAGAMENTO TFR	(81.052)	(24.519)
ALTRI DECREMENTI FONDI	(103.291)	(96.733)
FONDI GENERATE (IMPIEGATE) DALLA (NELLA) GESTIONE	1.905.220	0
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. IMMATERIALI	(21.969)	(8.381)
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. MATERIALI	(105.305)	(112.460)
ACQUISIZIONE INVESTIMENTI FINANZIARI	(198.173)	(6.000)
DIMINUZIONE ATTIVITA' FINANZIARIE	79.260	222.420
DISMISSIONI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ( TERRENO VIA RENATO SERRA)		141.165
FONDI GENERATI ( IMPIEGATI ) DA (IN) ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(246.187)	236.744
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
AUMENTO DI CAPITALE	0	0
RIMBORSO FINANZIAMENTI M/L TERMINE	(133.406)	(122.214)
SALDO DELLA GESTIONE SPECIALE E DEPOSITI A M/L	480.706	(56.076)
ACQUISIZIONE NUOVI FINANZIAMENTI	0	0
PAGAMENTO DIVIDENDI	0	0
FONDI GENERATI ( IMPIEGATI ) DA (IN) ATTIVITA' FINANZIAMENTO	347.300	(178.290)
<b>VARIAZIONE DELLA LIQUIDITA'</b>	<b>2.006.333</b>	<b>425.744</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA INIZIALE NETTA DI BREVE PERIODO</b>	<b>1.554.511</b>	<b>1.128.767</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA FINALE NETTA DI BREVE PERIODO</b>	<b>3.560.844</b>	<b>1.554.511</b>

		Saldi al 31/12/2013
<b>Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.Ie Stato -Ra</b>		
Saldo c/c Banca D'Italia n 1870		880.005,78
Saldo c/c Banca D'Italia n 1945		1.527.120,65
<b>Totale Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.Ie Stato -Ra</b>		<b>2.407.126,43</b>
Cons.Regionale 501/03 1° stralcio	9.430,59	
Cons.Regionale 501/03 2° stralcio	0,00	
Rientri non vincolati art.25 legge 513/77	518,28	
Comune Bagnacavallo adeguamento impianti	0,00	
Ministero Infrastrutture Contratti Quartiere	1.209,19	
ART. 25 LEGGE 513	29.574,44	
Finanziamento Comune di Ravenna bene confiscato	0,00	
Finanziamento Comune di Cotignola vendit alloggi	95.000,00	
Finanziamento Comune di Brisighella 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	
Prosecuzione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010	112.285,28	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RIOLO LAVORI VIALE ORIANI	57.838,63	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66	145.000,00	
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENO VILLINO BOTTONELLI	131.514,39	
FINANZIAMENTO D.L. 159/2007 PROGRAMMA ALLOGGI	189.081,51	
REGIONE E.Romagna contributo PRU Darsena 112 alloggi	5.749,63	
<b>Fondi liquidi vincolati presso il Tesoriere:</b>		894.477,95
<b>TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI</b>		<b>3.301.604,38</b>
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		18.428,68
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
<b>ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE</b>		<b>31.986,82</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI</b>		<b>3.333.591,20</b>
Fondi Legge 457/78-D.M.7/4/97 sovvenzionata	1.065.908,58	
Fondi Rientri vincolati art.25 legge 513/77	518,28	
Fondi legge 560/93	1.489.888,72	
Rientri vincolati LG.560/93 da versare alla Banca D'Italia	105.675,86	
Fondi Comune Bagnacavallo adeguamento impianti, sistemazione tetti	0,00	
Cons.Regionale 501/03 1° stralcio	9.430,59	
Cons.Regionale 501/03 2° stralcio	0,00	
Ministero Infrastrutture Contratti Quartiere	1.209,19	
ART. 25 LEGGE 513	29.574,44	
Finanziamento Comune di Cotignola vendit alloggi	95.000,00	
Finanziamento Comune di Brisighella 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	
FINANZIAMENTO D.L. 159/2007 PROGRAMMA ALLOGGI SFITTI	189.081,51	
Prosecuzione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010	112.285,28	
REGIONE E.Romagna contributo PRU Darsena 112 alloggi	5.749,63	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RIOLO LAVORI VIALE ORIANI	57.838,63	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66	145.000,00	
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENO VILLINO BOTTONELLI	131.514,39	
<b>FINANZIAMENTI AUTORIZZATI</b>		<b>3.555.951,11</b>
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		18.428,68
<b>RIENTRI DA AUTORIZZARE</b>		<b>31.986,82</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI</b>		<b>3.587.937,93</b>
<b>DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:</b>		<b>254.346,73</b>
Versamenti diritti di prelazione da effettuare esercizio 2013- L.560/93	-105.675,86	
eccedenza presso c/1945 Banca d'Italia (L.560/93)	37.231,93	
Riversamenti da effettuare presso c/1870 Banca d'Italia (L.457/78)	-185.902,80	
<b>TOTALE</b>	<b>-254.346,73</b>	
<b>IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI</b>		
C.R. 251/01	5.956,26	
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	16.791,25	
CONSIGLIO REGIONALE 501/03 1° STRALCIO	0,00	
CONSIGLIO REGIONALE 501/03 2° STRALCIO	0,00	
CONTRIBUTO REGIONE PRU DARSENA 112 ALLOGGI	95.363,84	
ANTICIPI FONDI REGIONALI D.L. 159/2007	156.759,59	
ANTICIPI FONDI REGIONALI D.L. 159/2007 SECONDA TRANCE	168.465,28	
ANTICIPI PRIVATI	12.806,00	
MINISTERO INFRASTRUTTURE CONTRATTI QUARTIERE	0,00	
<b>TOTALE IMPORTI ANTICIPATI</b>	<b>724.914,48</b>	

## **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 31/12/2013  
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 2013 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 che l'operazione di "ristrutturazione" consistente nella fusione per incorporazione in ACER della società di scopo MPR srl, ha avuto concreta applicazione con effetti contabili e fiscali a decorrere dal 1 gennaio 2013 e, pertanto, il progetto di bilancio presentato dagli Amministratori include le conseguenti operazioni contabili e fiscali.

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 2013, 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 19 maggio 2014 la relazione sopraccitata il cui giudizio positivo attesta, senza rilievi, che il bilancio d'esercizio al 31/12/2013 "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, LA BASE REVISIONI SRL, espressa nella relazione redatta ai sensi di legge, non si rilevano motivi ostativi all'approvazione da parte della

Conferenza degli Enti del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2013 così come formulato dal Consiglio di Amministrazione nonché alla proposta in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio.

Ravenna li, 30/05/14

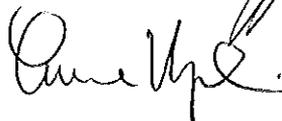
Dott. GAETANO CIRILLI (Presidente)



Rag. MIRELLA POZZI



Dott.ssa CINZIA VIGNOLI



## 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 2013. 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 22 maggio 2013.

3. A nostro giudizio il bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna al 31 dicembre 2013 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, 19 maggio 2014

LaBase Revisioni Srl

  
Diego Bassi  
(Socio)