



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2014



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. 22**
- **Conto Economico** **pag. 26**
- **Nota integrativa** **pag. 29**
- **Allegato 1 : Rendiconto Finanziario**
- **Allegato 2 : Prospetto di Raccordo Finanziamenti**
- **Relazione del Collegio Sindacale**
- **Relazione della Società di Revisione**

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2014

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2014 che si chiude con un utile di Euro 76.669.

Il bilancio 2014, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2014	ESERCIZIO 2013
Valore della produzione	7.962.467	8.551.287
Costi della produzione	-7.775.844	-8.491.151
Differenza	186.623	60.136
Proventi e oneri finanziari	-31.665	-43.676
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	-14.905	88.484
Risultato prima delle imposte	140.053	104.944
Imposte su reddito di esercizio	63.384	78.683
Risultato d'esercizio	76.669	26.261

Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2014	ESERCIZIO 2013
Attività	14.379.804	15.634.550
Passività	12.177.851	13.509.266
Patrimonio netto	2.201.953	2.125.284

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2014

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2014, 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 2014 comparate con i dati dell'esercizio precedente, 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.

Per effetto della fusione il Bilancio di esercizio al 31/12/2014 può essere confrontato con quello al 31/12/2013, considerando gli effetti dell'operazione di aggregazione contabile avvenuta nel corso del 2013 e che ha comportato l'iscrizione nella contabilità di Acer delle poste attive e passive della società incorporata M.p.r. S.r.l., nonché dei costi e ricavi di competenza dell'esercizio contabile 2013 e maturati a decorrere dall'01/01/2013.

Il risultato economico dell'anno 2014, pari a Euro 76.669 presenta un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 50.408 dovuto ad un miglioramento della differenza tra valore e costi della produzione, aumentata dal 2013 al 2014 di Euro 126.487.

Il valore della produzione realizzato nel 2014 ammonta ad Euro 7.962.467 con un decremento, rispetto all'esercizio 2013, di Euro 588.820 dovuto principalmente a minori ricavi provenienti dalla fusione per incorporazione di M.p.r. S.r.l. in Acer ed imputati a conto economico al 31/12/2013 di Acer con effetto dal 01/01/2013 e a minori ricavi per competenze tecniche su interventi di ripristino alloggi. Il calcolo delle competenze maturate al 31/12/2014 è stato effettuato in base alla nuova modalità di computo prevista dalle nuove concessioni siglate con i Comuni della Provincia di Ravenna per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblico e sociale, le quali prevedono il riconoscimento delle competenze tecniche sugli interventi di manutenzione straordinaria intesi come gli interventi definiti alla lettera b) dell'allegato unico della L.R. Emilia Romagna 30/07/2013 n. 15, non direttamente connessi al ripristino funzionale di singoli alloggi e secondo le misure fissate determinate dalla Conferenza degli Enti con delibera nr. 53 del 12/11/2013.

I costi della produzione nel 2014 ammontano ad Euro 7.775.844, a fronte di un costo del 2013 di Euro 8.491.151. Il decremento dei Costi per servizi realizzato nel 2014 rispetto all'esercizio 2013 è dovuto principalmente ai minori costi provenienti dalla fusione per incorporazione di M.p.r. S.r.l. in Acer e che nell'esercizio precedente risultavano imputati nel conto economico di Acer con effetto dall'01/01/2013.

Le spese generali hanno subito un decremento di circa Euro 400.233 per effetto di minori costi rispetto all'esercizio 2013 in cui sono stati imputati al Bilancio di Acer i costi derivanti dalla fusione per incorporazione di M.p.r. S.r.l. come rendicontato 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 3.228.495 articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.029.480 riferite al canone annuo di pronto intervento per 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;
- Euro 1.771.237 riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria e per il ripristino degli alloggi Erp;
- Euro 29.373 riferiti ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;
- Euro 107.887 inerenti agli interventi di manutenzione degli alloggi Erp a carico degli utenti e per i quali risultano iscritti ricavi per lo stesso importo.
- Euro 210.888 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- Euro 44.954 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;
- Euro 23.687 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- Euro 9.590 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 35 unità abitativa al 31/12/2014;
- Altri costi per manutenzione per Euro 1.399 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a €40,42, a fronte di una previsione di Euro 39,76, e sensibilmente inferiore al massimale di Euro 47 fissato dalla Regione Emilia Romagna.

Il costo complessivo del personale pari a Euro 1.755.622 risulta in linea con il costo del personale al 31/12/2013. La voce Costo del Personale al 31/12/2014 riflette in Bilancio l'onere complessivo a titolo di stipendi, salario accessorio e oneri riflessi dell'organico risultante dall'operazione straordinaria di fusione per incorporazione della società M.p.r. S.r.l. avvenuta nel 2013 e delle nuove assunzioni effettuata dall'azienda a decorrere dall'01/01/2014 al fine di consentire l'espletamento delle funzioni e dei compiti amministrativi e gestionali previsti a carico di Acer dalle nuove concessioni siglate con i Comuni per il periodo 01/01/2014 - 31/12/2022.

A fronte di questa voce di costo imputato a conto economico si rileva un ricavo pari ad Euro 72.892 relativo al rimborso di un'unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna. Il decremento di tale voce di ricavo rispetto all'esercizio precedente è conseguenza della risoluzione

nel corso del 2013 del rapporto di comando di 4 unità di personale presso la società M.p.r. S.r.l. incorporata in Acer.

I proventi finanziari diversi ammontano ad Euro 67.186 di cui Euro 55.425 costituiti da interessi attivi maturati principalmente sul c/c di tesoreria aperto presso la Cassa di Risparmio di Ravenna, decrementato rispetto all'esercizio precedente di Euro 11.761 per effetto della variazione del tasso di interesse attivo calcolato sulla consistenza della giacenza media.

In complesso la gestione finanziaria, quale differenza fra proventi ed oneri finanziari, ha registrato un effetto netto negativo a conto economico di € 31.665, evidenziando un miglioramento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 12.011 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 31/12/2014 per conto terzi da Acer Ravenna, suddiviso per Comune proprietario.

COMUNI	N. ALLOGGI PROPR. COMUNI	PROPR. ACER	TOTALE
ALFONSINE	130		130
BAGNACAVALLLO	214	6	220
BAGNARA di ROMAGNA	17		17
BRISIGHELLA e OO.PP.	123		123
CASOLA VALSENIO	65		65
CASTELBOLOGNESE	66		66
CERVIA	168		168
CONSELICE	63		63
COTIGNOLA	89		89
FAENZA	839	8	847
OO.PP. FAENZA	-		-
FUSIGNANO	114		114
LUGO	355		355
MASSA LOMBARDA	105		105
RAVENNA	2109	75	2184
RIOLO TERME	27		27
RUSSI e OO.PP. di RUSSI	79		79
S. AGATA sul SANTERNO	-		-
SOLAROLO	48		48
TOTALE Dicembre 2014	4611	89	<u>4700</u>

Comune di Ravenna: sono stati ultimati nonché assegnati 18 alloggi, di cui 9 siti in via Butrinto e 9 in via Gamberini ed inseriti nel patrimonio ERP del comune

Comune di Lugo: il comune di Lugo ha ultimato ed inserito nel patrimonio gli alloggi siti in Lugo Via Villa – di ERS Edilizia Residenziale Sociale.

Si riporta di seguito un'aggregazione degli alloggi gestiti per tipologia, con anche informazioni inerenti le diverse tipologie di fabbricati.

Come evidenziato, Acer svolge funzione di gestione amministrativa in 265 fabbricati ed è presente in 169 condomini.

Numero alloggi ERP	4585
Numero alloggi emergenza abitativa	61
Numero alloggi canone calmierato	54
Numero alloggi privati in gestione (Ag.Affitto)	11
numero fabbricati totale pubblici	300
numero fabbricati a proprietà mista	280
numero alloggi privati nei fabbricati a proprietà mista	1887
numero autogestioni	1
numero condomini	169
numero fabbricati amministrati da acer	265

EMERGENZA ABITATIVA: nell'anno 2014 è proseguita la gestione degli alloggi di Emergenza Abitativa del Comune di Cervia - 35 alloggi per l'anno 2014 - in base ad un'apposita convenzione; (oltre che 8 alloggi per il comune di Lugo, 8 alloggi comune di Faenza, 1 comune di Fusignano, 3 comune Ravenna).

CANONI DI LOCAZIONE

La collocazione nelle fasce degli **assegnatari ERP** della provincia di Ravenna al 31/12/2014 risulta la seguente:

AREE	NUMERO ASSEGNATARI FASCE 2014	NUMERO ASSEGNATARI FASCE 2013	NUMERO ASSEGNATARI FASCE 2012	CANONI DI LOCAZIONE MEDIO ANNO 2014	CANONI DI LOCAZIONE MEDIO ANNO 2013	CANONI DI LOCAZIONE MEDIO ANNO 2012
AREA PROTEZIONE	2659	2638	2626	67,99	68,68	70,41
AREA ACCESSO	1422	1381	1405	175,23	174,99	157,95
AREA PERMANENZA	296	330	337	324,71	325,38	251,82
AREA DECADENZA	34	32	28	429,26	400,93	257,66
TOTALE	4.411	4.381	4.396	122,46	123,95	113,29

Totale alloggi assegnati al 31/12/2012 = 4.396

Totale alloggi assegnati al 31/12/2013 = 4.381

Totale alloggi assegnati al 31/12/2014 = 4.411

Il totale degli alloggi gestiti al 31/12/2014 è pari a 4.700 che comprende anche tutti gli alloggi di emergenza abitativa, progetti speciali (SPRAR, lotta alla tratta, ecc.) locazione permanente ecc.

Il canone di locazione medio provinciale presenta un lieve calo:

passa da 123,95 euro nel 2013 a 122,46 euro nel 2014.

GESTIONE POSIZIONI UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI

DICHIARAZIONI DI DECADENZA – PROCEDURA INTERNA

Prosegue l'attività di gestione interna del recupero della morosità mediante la procedura prevista dalla L.R.24/01 art.30, evitando pertanto, di trasmettere pratiche a Legali esterni.

Anche quest'anno si è rivelato vantaggioso il percorso di gestione interna del recupero del credito, confermando la maggiore efficacia dei provvedimenti notificati agli Assegnatari direttamente dai Comuni proprietari degli alloggi ERP piuttosto che da un Legale esterno all'Amministrazione.

Si procede quindi con un tentativo bonario di definizione di un piano di rientro che spesso volte 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 far seguire direttamente l'atto di precetto (in tale modo i tempi legati al deposito del Decreto Ingiuntivo in tribunale, successiva notifica, apposizione della formula esecutiva e ritiro dello stesso, circa 4-5 mesi, si eliminano) ed il costo si annulla.

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

L'attività di cui sopra oltre ad un ottimo risultato sul recupero della morosità ha comportato un'importante contrazione dei costi per spese legali, come si può facilmente comprendere dall'analisi dei dati che seguono:

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

nell'anno 2014 affidate a legali esterni 1 pratica

RIEPILOGO ATTIVITA' SVOLTA INTERNAMENTE DURANTE L' ANNO 2014

Piani di rientro aperti al 31/12/14

Comune di Ravenna n. 318

Comune di Faenza e comprensorio n. 74 così suddivisi:

- Brisighella n. 3
- Casola n. 2
- Castelbolognese n. 8
- Faenza n. 59
- Solarolo n. 2
-

Unione dei Comuni della Bassa Romagna e Russi n. 174 così suddivisi:

- Alfonsine n. 19
- Bagnacavallo n. 33
- Bagnara n. 1
- Conselice n. 13
- Cotignola n. 18
- Fusignano n. 15
- Lugo n. 51
- Massalombarda n. 10
- Russi n. 14

Comune di Cervia n. 35

Sono stati revocati a seguito saldo posizione n. 40 preavvisi di decadenza
 Sono stati sospesi a seguito saldo posizione n. 12 decadenze
 Sono stati sospesi a seguito di richiesta di ASP n. 5 decadenze

MOROSITA'

Il valore della morosità nell'anno 2014 è diminuito sia in termini assoluti che in valore percentuale. Questo è un risultato degno di nota anche alla luce del periodo di grandi difficoltà economiche e lavorative del nostro Paese e della nostra Regione.

Si passa da una morosità per canoni parti al 6,47% nell'anno 2013 ad una morosità pari al 6,18% nell'anno 2014, dato estremamente positivo.

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

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2014 al 31/12/2014			
ANNO 2014	EMESSO AL 31/12/2014	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2014	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI EMESSI	6.637.265,40	410.373,50	6,18%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	3.046.674,90	386.031,23	12,67%
TOTALE	9.683.940,30	796.404,73	8,22%

Si interpreta questo risultato positivo come una delle principali conseguenze dell'attività posta in essere internamente a seguito dell'indirizzo dato dall'Amministrazione (come sopra descritto).

Diverso è l'andamento della morosità relativa alle unità extra-abitative dove i canoni insoluti sono decisamente elevati

Morosità suddivisa per anno

Dall'analisi della morosità suddivisa per anno, si evince che la morosità residua, anno dopo anno, risulta essere molto contenuta; ovviamente il dato più importante è l'importo del credito che Acer matura nell'anno corrente.

ANNO	TOT. Morosita'
FINO AL 31/12/2007	27.167,49
2008	35.539,86
2009	49.729,64
2010	97.394,57
2011	137.740,60
2012	304.436,72
2013	471.997,97
2014	927.356,18
Acconti	
TOTALE	2.051.363,03

ESECUZIONE SFRATTI

L'esecuzione degli sfratti ha riportato il seguente andamento:

Anno 2005 eseguiti 7 sfratti
Anno 2006 eseguiti 13 sfratti
Anno 2007 eseguiti 16 sfratti
Anno 2008 eseguiti 24 sfratti
Anno 2009 eseguiti 24 sfratti
Anno 2010 eseguiti 26 sfratti + 3 riconsegne spontanee immediatamente prima dell'esecuzione.
Anno 2011 eseguiti 31 sfratti + 2 riconsegne spontanee immediatamente prima dell'esecuzione.
Anno 2012 eseguiti 22 sfratti
Anno 2013 eseguiti 32 sfratti
Anno 2014 eseguiti 39 sfratti + 3 riconsegne spontanee immediatamente prima dell'esecuzione.

RAPPORTI CON L'AZIENDA CONTROLLATA LUMA S.r.l.

La società di progetto Luma S.r.l, fin dalla sua costituzione nel 2009, ha svolto tutte le funzioni finalizzate all'attuazione, nella forma del Project Financing ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., del recupero edilizio ed ampliamento di un fabbricato scolastico situato nel Comune di Lugo Fraz. Belricetto, e la successiva realizzazione di complessivi 8 alloggi da destinare a locazione permanente. A seguito del completamento dell'intervento la gestione degli alloggi e di tutte le funzioni amministrative è stata conferita con convenzione ad Acer.

A completamento del processo di riorganizzazione societaria avviato nel corso del 2013 con la fusione per incorporazione della Società di scopo M.p.r. S.r.l. in Acer, a e allo scopo di perseguire la massima efficienza gestionale ed amministrativa, il Consiglio di Amministrazione di Acer ha in data 22 aprile 2015 con delibera nr. 34, approvato il Progetto di fusione per incorporazione di Luma S.r.l. in Acer. Pertanto al completamento dell'operazione straordinaria di aggregazione, presumibilmente nel mese di luglio 2015, e più precisamente dalla data di iscrizione dell'atto di fusione presso il Registro delle Imprese, Luma S.r.l. cesserà di esistere e Acer quale Ente incorporante, assumerà tutti gli obblighi e i diritti della società incorporata.

ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE

Nell'anno 2014 le attività tecniche e manutentive sono state svolte dal Servizio Manutenzione, dal Servizio Lavori e Attuazione Piano triennale e dal Servizio Energia di ACER mediante la gestione del contratto di Global Service e lo svolgimento di attività tecniche di progettazione, direzione lavori e appalto lavori, per quanto inerente le specifiche convenzioni tecniche sottoscritte con gli enti Committenti.

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 2014 ammonta complessivamente a n. 5.235.

- 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 2014 ammonta complessivamente a n.2.244.
- 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 2014 sono stati svolti n. 265 interventi di ripristino di diversa natura dalla semplice manutenzione ordinaria (es. imbiancatura) a manutenzioni straordinarie (es. rifacimenti di parti edili od impianti) oltre a n. 6 ripristini di negozi. 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.

Di seguito si riepilogano il numero degli interventi di ripristino eseguiti nell'anno e il loro valore imponibile

	Comuni	N. Ripr.	Imponibile ripristino alloggi sfitti CONSUNTIVO
1	ALFONSINE	8	53.311,00
2	BAGNACAVALLLO	14	80.358,00
3	BAGNARA DI ROMAGNA	3	46.212,00
4	BRISIGHELLA	10	34.471,00
5	CASOLA VALSENIO	3	20.061,00
6	CASTELBOLOGNESE	8	25.719,00
7	CERVIA	8	45.891,00
8	CONSELICE	5	25.262,00
9	COTIGNOLA	5	25.572,00
10	FAENZA	46	219.429,00
11	FUSIGNANO	9	27.168,00
12	LUGO	21	126.685,00
13	MASSA LOMBARDA	2	11.204,00
14	RAVENNA	105	625.984,00
15	RIOLO TERME	3	10.208,00
16	RUSSI	8	41.373,00
17	SOLAROLO	2	6.535,00
		260	1.425.443,00

- d) Interventi extra canone finalizzati alla manutenzione straordinaria e riqualificazione degli immobili. Di seguito si riportano i gli interventi eseguiti nel 2014 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
Sostituzione contacalorie via Matteotti 18 Castel Bolognese	4
Sostituzione contacalorie via Massaroli 4 -Ravenna	20
Sostituzione contacalorie via Grado 80-82 -Ravenna	42
Sostituzione contacalorie via Grado 49-51 - Ravenna	40
Sostituzione contacalorie Via Gulli 245 a -Ravenna	34
Sostituzione contacalorie via Casadei 2-4 S.Zaccaria - Ravenna	24
Sostituzione contacalorie via Gulli 253-259 -Ravenna	24
Risanamento CLS e trattamento copertura Via Gulli 261 - Ravenna	21
Sostituzione contacalorie via Grado 13/19 Ravenna	23
Consolidamento strutturale – Brisighella – Via Maglioni 10	15
Ripristino alloggio – Bagnara – Via Molinello	1

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2014 i seguenti attestati di prestazione energetica:

Comune	N. attestati emessi
Alfonsine	11
Bagnacavallo	8
Bagnara	1
Brisighella	6
Casola Valsenio	5

Castel Bolognese	3
Cervia	7
Cotignola	26
Faenza	35
Fusignano	4
Lugo	8
Massa Lombarda	1
Ravenna	108
Russi	6
Solarolo	1
Totale 2014	230

Attività Tecniche

Le attività tecniche riferite alla progettazione e l'esecuzione dei lavori pubblici, compresa l'attività di stazione appaltante, la direzione dei lavori e il collaudo delle opere progettate e realizzate, trovano remunerazione, per l'anno 2014, in:

- risorse rese disponibili dagli enti committenti in base a specifiche convenzioni;
- risorse assegnate ad ACER di cui fondi rotativi (D.M. 25.11.2008 – “decreto Kyoto”).

Oltre a queste forme di remunerazione, ACER ha avuto accesso agli incentivi previsti dal D.L. 28/11 per la produzione di energia termica da fonte rinnovabile (“Conto Termico”) e a quanto indicato nella Delibera ARG/elt n. 74/08 del Gestore dei Servizi Energetici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (“Scambio sul Posto”).

Di seguito sono riportate le attività tecniche in corso di esecuzione o completate nel 2014:

Committente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/ risorse	Stato dell'opera al 31.12.2014
Comune di Ravenna – v. Fiume 29	Riqualificazione dell'involucro (Cappotto e serramenti)	Convenzione PRU Darsena	Intervento completato

Comune di Ravenna – v. Eraclea	messa in sicurezza di spazi comuni	Convenzione Sicurezza Urbana	Lavori in corso
A.C.E.R. – Ravenna - via V.zo Patuelli 10-22	Realizzazione impianto per ACS da fonte rinnovabile	Fondo Rotativo	Intervento completato
A.S.P. Comune di Ravenna – via Circ.ne dei Goti, 18	Ristrutturazione e nuova costruzione di residenza per anziani	Convenzione per gestione tecnica intervento	Esecuzione dei lavori in corso
Comune di Ravenna – PRUACS- S. Giuseppe	Opere di urbanizzazione e Nuova costruzione di due palazzine per n. 18 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento	Intervento completato
ASP Faenza – PIPERS – v. Fornarina 10/12/14	Ristrutturazione e riqualificazione urbanistica di complesso edilizio per n. 42 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento	Esecuzione dei lavori in corso
Comune di Alfonsine – Polo Scolastico – 1° stralcio	Nuova palestra	Convenzione per gestione tecnica dell'intervento	Esecuzione dei lavori in corso
Comune di Alfonsine – Polo Scolastico- 2° stralcio	Ampliamento	Convenzione per progettazione	Progetto esecutivo completato
Comune di Cotignola – PRUACS – v. 2 Agosto	Opere di urbanizzazione e nuova costruzione di	Convenzione per gestione tecnica intervento	Intervento completato

	un fabbricato per n. 16 alloggi		
Comune di Casola Valsenio – via Roma 19	Riqualificazione energetica (nuovo impianto centralizzato e serramenti)	Convenzione per gestione tecnica	Intervento completato
Comune di Ravenna località Filetto	Studio fattibilità per completamento 14 alloggi		eseguito

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è al 31/12/2014 composto da 35 unità di personale a tempo indeterminato e 2 unità a tempo determinato.

L'organico alla data del 31/12/2014 rappresenta la situazione del personale di Acer a seguito dell'operazione straordinaria di trasformazione societaria attuata con delibera della Conferenza degli enti del 17 maggio 2013 e 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, ed il cui fine è stato quello di perseguire una maggiore efficienza gestionale con riferimento alla gestione delle risorse umane conseguendo gli obiettivi programmatici espressi dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 20 dicembre 2012.

La variazione rispetto alla consistenza dell'organico al 31/12/2013 è data dall'assunzione dal 01/01/2014 alle dirette dipendenze di Acer di dipendenti comandati sino alla fine del 2013 dai Comuni di Lugo e Fusignano presso Acer e per effetto dell'Accordo siglato in data 03/12/2013 trasferiti all'Azienda con le medesime funzioni di gestione le funzioni relative alla Casa e alle Politiche abitative dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

Le altre variazioni incrementative di unità del personale riguardano l'assunzione di unità di personale presso l'ufficio tecnico, un'unità presso il Servizio Affari Generali, un'unità a tempo indeterminato presso l'ufficio Casa di Faenza, un'unità presso il Servizio di Mediazione Sociale e di due unità a tempo determinato presso il Servizio Gestione Immobiliare.

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato in servizio al **31/12/2014** e suddivise per livello in base al CCNL Federcasa e per 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.		1					0,5	1,5
SERVIZIO LAVORI E ATTUAZ. PIANO TRIENNALE	1						0,5	1,5
SERVIZIO GESTIONE IMM.RE RA e LUGO/URP/CONDOMINI/ORG. e SERVIZIO UFFICIO CASA E GEST. IMM.RE FAENZA/UFFICIO LEGALE		2	1	1	4	5	4	17
SERVIZIO SEGRETERIA E AFFARI GEN.LI/CED/GARE e CONTRATTI/ COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE		1		1		2	1	5
SERVIZIO RAGIONERIA/ GEST.RISORSE UMANE		1	1		1	2		5
SERVIZIO PATRIMONIO/CONTR. GEST.		1			1			2
Presso l'Amm.ne Com.le di Ravenna	1							1
TOTALE	2	7	3	2	8	9	6	37

La composizione del costo del personale al 31/12/2014 e il suo raffronto con l'anno precedente sono commentati nel Nota integrativa.

Gli obiettivi programmati per il 2014, raggiunti al 100%, e sulla base dei quali è stato quantificato il salario accessorio da distribuire ai dipendenti nell'esercizio successivo sono i seguenti

	<i>Oggetto</i>	<i>Obiettivo</i>
1	<i>VERIFICHE REDDITUALI E RECUPERO IMPORTI EVASI</i>	<i>Ravenna Faenza e Lugo</i>
2	<i>NUOVA AGENZIA PER L'AFFITTO COMUNE DI RAVENNA</i>	<i>Nuova modalità di gestione dell'Agenzia per l'affitto con una specifica attività di informazione</i>
3	<i>SCHEMA DI BILANCIO CON LETTURA "SOCIALE" DELLE ATTIVITA'</i>	<i>Elaborazione schema di Bilancio Sociale 2014 con contenuti anche descrittivi per una lettura più comprensibile</i>
4	<i>SCHEMA DI REPORT DI RENDICONTAZIONE NUOVE CONCESSIONI</i>	<i>Elaborazione materiali di rendicontazione concessioni con contenuti anche descrittivi</i>
5	<i>PROGRAMMI COMUNALI DI MANUTENZIONE</i>	<i>Attuazione impegni contenuti nelle concessioni</i>
6	<i>SOCIAL HOUSING DI FILETTO</i>	<i>Costruzione, finanziamento e gestione progetto di recupero n. 14 alloggi degli autocostruttori sia ERP che Locazione Permanente</i>
7	<i>SISTEMA DI VALUTAZIONE E VERIFICA GRADIMENTO UTENZA</i>	<i>Attuazione della qualità per il Servizio Tecnico con interviste telefoniche agli assegnatari</i>
8	<i>GRUPPO DI LAVORO CDE PER ADEGUAMENTO LEGGE 24 E NUOVO ISEE</i>	<i>Lavoro di gruppo Acer e Comuni</i>
9	<i>GESTIONE CAMBIO REGOLAMENTO COMUNE DI RAVENNA</i>	<i>Applicazione nuovo regolamento Comune di Ravenna con adeguamento punteggi della lista di attesa attuale in base ai nuovi criteri</i>
10	<i>COMITATO DI DIREZIONE</i>	<i>Funzionamento del Comitato di Direzione nel suo ruolo di incentivazione, implementazione e controllo del raggiungimento degli obiettivi 2014</i>

Gli obiettivi elencati costituiscono obiettivi trasversali comuni a tutto il personale dell'azienda, coinvolto nella loro realizzazione. Gli obiettivi vengono incentivati, implementati e controllati nell'andamento dal Comitato di Direzione.

Inoltre gli obiettivi per l'anno 2014 costituiscono indicatori di efficienza, qualità ed innovazione dell'operatività dell'Azienda nell'ambito della sua gestione caratteristica.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 16/01/2015 con atto notarile è stata acquisita la quota residuale pari al 0,01% del capitale sociale di Luma S.r.l. dal socio Adriatica Costruzioni Cervesese. Per effetto di tale acquisizione Acer è diventata proprietaria al 100% della società di progetto Luma S.r.l..

Al fine di completare il processo di riorganizzazione societaria avviato nel corso del 2013 con l'operazione straordinaria di fusione per incorporazione e successiva estinzione della società M.p.r. S.r.l., in data 22 aprile 2015 con delibera nr. 34 è stato redatto e approvato dal Consiglio di Amministrazione di Acer il Progetto di Fusione per incorporazione della società Luma S.r.l.. L'efficacia giuridica della fusione nei confronti dei terzi decorrerà dal momento in cui verrà eseguita l'ultima e unica iscrizione dell'atto di fusione nel competente Ufficio Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna e dalla cui data Acer assumerà tutti i diritti e tutti gli obblighi della società Luma S.r.l. che contestualmente si estinguerà. Gli effetti contabili e fiscali avranno effetto a decorrere dal 01 gennaio 2015 e pertanto a decorrere dalla data suddetta tutte le operazioni compiute dalla società incorporata Luma S.r.l. verranno imputate all'Ente incorporante.

Con atto notarile del 13/02/2015 Acer ha ceduto in permuta rispettivamente per il 50% a ACMAR e a Gruppo Immobiliare Ritmo, il complesso immobiliare ex Scuola Elementare di San Pietro in Vincoli sito Ravenna, frazione di San Pietro in Vincoli per il valore complessivo di Euro 356.000 pari al valore di iscrizione a Bilancio. A fronte di tale cessione le controparti hanno ceduto in permuta a Acer due appartamenti del valore di Euro 178.000 cadauno.

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31/12/2014 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 76.669.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2014, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2014.

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 3.833 ed ad incremento della riserva straordinaria per Euro 72.836.

Ravenna, 22 aprile 2015

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 2014**STATO PATRIMONIALE**

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2014	31/12/2013
A) CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI:		
I) <i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	21.939	17.312
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	0	0
<i>Totale B . I</i>	<i>21.939</i>	<i>17.312</i>
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.691.011	1.610.608
2) impianti e macchinario	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	1.301.286	1.400.908
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	356.320
<i>Totale B . II</i>	<i>2.992.297</i>	<i>3.367.836</i>
III <i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	37.969	58.064
b) imprese collegate	0	0

c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	2.156	1.533
<i>Totale B . III . 1</i>	<i>40.125</i>	<i>59.597</i>
2) crediti:		
a) verso imprese controllate:	140.000	140.000
b) verso imprese collegate:	0	0
c) verso controllanti:	0	0
d) verso altri:	475.838	537.939
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>615.838</i>	<i>677.939</i>
3) altri titoli	0	0
<i>Totale B . III</i>	<i>655.963</i>	<i>737.536</i>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	3.670.199	4.122.684
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
I) <i>Rimanenze</i>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	0	0
5) acconti	0	0
<i>Totale C . I</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
II) <i>Crediti:</i>		
1) verso clienti:	3.724.199	3.157.079
2) verso imprese controllate:	192.094	192.094
3) verso imprese collegate:	0	0
4) verso controllanti:	0	0
4) bis crediti tributari	85.692	45.908
4) ter imposte anticipate	106.924	97.107
5) verso altri:	2.232.035	1.706.625
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	2.460.028	2.410.392
<i>Totale C . II</i>	<i>8.800.972</i>	<i>7.609.205</i>
III) <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
1) partecipazioni in imprese controllate	0	0

2) partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) partecipazioni in impr.controllanti	0	0
4) altre partecipazioni	0	0
5) azioni proprie	0	0
6) altri titoli	0	0
<i>Totale C . III</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>IV) Disponibilita' liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	1.600.288	3.685.731
2) assegni	0	0
3) denaro e valori in cassa	5.738	5.738
<i>Totale C . IV</i>	<i>1.606.026</i>	<i>3.691.469</i>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	10.406.998	11.300.674
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	302.607	211.192
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	14.379.804	15.634.550

PASSIVO	31/12/2014	31/12/2013
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	0	0
V) Riserve statutarie	1.895.364	1.869.103
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	76.669	26.261
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	2.201.953	2.125.284
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	28.505	19.322

2) per imposte, anche differite	33.486	50.229
3) altri	53.697	79.017
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	115.688	148.568
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	698.757	649.166
D) DEBITI:		
1) Obbligazioni	0	0
2) Obbligazioni convertibili	0	0
3) Debiti verso Soci per finanziamenti	0	0
4) Debiti verso Banche	1.876.428	2.007.052
5) Debiti verso altri finanziatori	0	0
6) Acconti	0	0
7) Debiti verso fornitori	1.591.969	2.944.043
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) Debiti verso imprese controllate	27.945	11.791
10) Debiti verso imprese collegate	0	0
11) Debiti verso controllanti	0	0
12) Debiti tributari	13.421	122.738
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	57.288	62.622
14) Altri debiti	4.328.116	3.974.508
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	3.467.714	3.587.938
TOTALE DEBITI (D)	11.362.881	12.710.692
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	525	840
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	14.379.804	15.634.550

CONTI D'ORDINE	31/12/2014	31/12/2013
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	5.737.722	5.600.000

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2014	31/12/2013
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.449.370	8.066.959
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	513.097	484.328
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	7.962.467	8.551.287
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	822	808
7) per servizi	4.621.152	5.583.269
8) per godimento beni di terzi	32.330	54.469
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.272.905	1.322.453
b) oneri sociali	380.120	349.916
c) trattamento di fine rapporto	96.242	83.908
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	6.355	4.491
Totale B . 9	1.755.622	1.760.768
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	17.593	22.258
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	186.328	184.701
c) altre svalutazioni delle immobilizz.		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	100.000	80.000
Totale B . 10	303.921	286.959

11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12) accantonamenti per rischi	0	20.000
13) altri accantonamenti	20.095	40.000
14) oneri diversi di gestione	1.041.902	744.878
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	7.775.844	8.491.151
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	186.623	60.136
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
a) in imprese controllate	0	0
a) in imprese collegate	0	0
a) in altre partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e verso controllanti	67.186	78.794
Totale C . 16	67.186	78.794
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	98.851	122.470
Totale C . 17	98.851	122.470
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)	-31.665	-43.676

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale (D) delle rettifiche (18-19)	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) proventi straordinari	26.347	258.598
21) oneri straordinari	41.252	170.114
Totale (E) delle partite straordinarie (20-21)	-14.905	88.484
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D +- E)	140.053	104.944
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	63.384	78.683
26) UTILE DELL' ESERCIZIO	76.669	26.261

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2014

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 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 2014 riflettono le variazioni rispetto ai dati del Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2013 e determinate per effetto 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.

Attività svolta

Le attività svolte dall'Ente sono:

- la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia di residenziale Pubblica e di Edilizia sociale e dei compiti amministrativi connessi. Tale attività é regolata dalle Convenzioni per l'affidamento in Concessione all'Azienda Casa Emilia Romagna, siglate con i Comuni della Provincia di Ravenna e aventi decorrenza dall'01/01/2014 al 31/12/2022;
- Il contenuto delle attività e la loro modalità di attuazione ed esecuzione sono in gran parte definite dall'art. 41 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24 e specificate nei capitoli prestazionali elencati nelle Concessioni in essere con i comuni.
- 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.
- La gestione degli Uffici Casa, del Servizio di Mediazione sociale per i comuni aderenti tramite concessione;

Il regime concessorio comporta la titolarità di Acer della totalità dei ricavi e dei costi inerenti la gestione del patrimonio immobiliare gestito.

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 delle disponibilità liquide”, di cui al documento OIC n.10 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 2014 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 2014, 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 2014, iscritte per un valore netto di Euro 21.939, hanno registrato un incremento lordo rispetto al saldo al 31 dicembre 2013 pari ad Euro 22.220.

Gli incrementi dell'anno 2014 sono relativi principalmente a implementazioni per il software di gestione dei bandi di graduatorie per l'accesso agli alloggi di edilizia popolare e per l'implementazione della nuova piattaforma informatica di gestione del protocollo documentale.

Altri incrementi hanno riguardato il potenziamento delle procedure informatiche per l'acquisizione automatizzata delle fatture fornitori.

L'aliquota ordinaria di ammortamento utilizzata per il software di proprietà è pari al 33%. L'ammortamento di periodo è pari ad Euro 17.593.

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

Descrizione	Valore al 31.12.2013			Variazioni 2014				Valore al 31.12.2014		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Decrementi	Amm. 2014	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	315.545	298.233	17.312	22.220	0	17.593	0	337.765	315.826	21.939
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	315.545	298.233	17.312	22.220	0	17.593	0	337.765	315.826	21.939

B.II) Immobilizzazioni materiali

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

Descrizione	Valore al 31.12.2013			Variazioni 2014				Valore al 31.12.2014		
	Valore lordo al 31/12/2013	F.do amm.to al 31/12/2013	Valore netto al 31/12/2013	Aumenti 2014	Diminuzioni al 2014	Ammortamento 2014	Riclassifica per variazione destinazione	Valore lordo al 31/12/2014	F.do amm.to al 31/12/2014	Valore netto al 31/12/2014
Terreni	71.371	0	71.371	0	0	0	0	71.371	0	71.371
Fabbricati	2.809.278	1.270.041	1.539.237	159.438	0	79.035		2.968.716	1.349.076	1.619.640
Macchine ordinarie per ufficio	34.903	34.903	0	0	0	0	0	34.903	34.903	0
Attrezzature industr.e comm. varie	14.581	12.177	2.403	0		536	0	14.581	12.713	1.868
Mobili e arredi	119.485	115.564	3.922	4.928		1.008	0	124.413	116.572	7.842
Attrezzat.elettro niche d'ufficio	335.876	309.933	25.944	2.743	0	11.365	0	338.619	321.298	17.322
Mezzi di locomozione	372	372	0		0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.751	519.112	1.368.639	0	0	94.384	0	1.887.751	613.496	1.274.254
Immobilizzazioni in corso e acconti	356.320	0	356.320	0	0	0	356.320	0	0	0
Totale	5.629.937	2.262.101	3.367.836	167.109	0	186.328	356.320	5.440.726	2.448.429	2.992.297

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: rispetto all'esercizio precedente si evidenzia una variazione in diminuzione di Euro 356.320 a seguito della riclassifica alla voce C.II.5 Crediti verso altri del costo storico relativo all'immobile "Ex Scuola Elementare di San Pietro in Vincoli". L'immobile risulta nel Bilancio al 31/12/2014 essere destinato alla vendita per effetto della cessione perfezionata nel 2015 con atto notarile del 16/02/2015 e a seguito del quale la porzione di fabbricato è stata permutata al valore di iscrizione a bilancio con due immobili destinati ad uso di civile abitazione del valore di Euro 178.000 l'uno.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

CATEGORIA	ALIQUTA
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.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

Il valore di Euro 176.064 si riferisce al valore della partecipazione nella Società controllata Luma S.r.l.. La partecipazione originariamente iscritta nel Bilancio della Società M.P.R. S.r.l. è successivamente stata iscritta nel valore delle attività di Acer alla voce Immobilizzazione finanziarie per effetto della fusione incorporazione tra l'Azienda Acer incorporante e la controllata M.P.R. S.r.l. incorporata, operazione perfezionata con atto notarile in data 26/06/2013.

L'importo complessivo di Euro 176.064 è pari alla quota del 99,99% del capitale sociale di Luma S.r.l. incrementato dal valore del credito concesso a titolo di finanziamento infruttifero concesso a Luma S.r.l. dalla ex-controllante M.P.R. S.r.l. e a cui la stessa società ha rinunciato.

La rinuncia da parte della società incorporata M.P.R. S.r.l. del rimborso del finanziamento concesso, al fine di preservare gli equilibri patrimoniali di Luma S.r.l., ha comportato l'imputazione del valore all'aumento delle riserve straordinarie di M.P.R. S.r.l. con contestuale aumento della Voce Partecipazione in imprese controllate. A seguito di atto notarile del 16/05/2015 Acer ha acquisito dal socio Adriatica Costruzioni Cerverse la quota pari allo 0,01% del capitale sociale di Luma, divenendo titolare del 100% della capitale sociale di Luma S.r.l.

A rettifica del valore della partecipazione in Luma S.r.l. è iscritto un fondo rischi pari ad Euro 138.095. Il fondo iscritto nel Bilancio dell'esercizio precedente per Euro 118.000 è stato incrementato nel Bilancio al 31/12/2014 per Euro 20.095 al fine di tenere conto della differenza tra il valore delle partecipazioni di Luma S.r.l. e il valore del patrimonio netto della stessa alla data del 31/12/2014.

Le altre partecipazioni si riferiscono ad una azione del valore nominale di Euro 1.000, acquisita nel corso del 2014, della Società Lepida S.p.A. con sede in Bologna. La società, a totale capitale pubblico costituita nel 2007 dalla Regione Emilia Romagna, ha per oggetto la realizzazione e la gestione di reti di telecomunicazioni e servizi infrastrutturali a favore della Pubblica Amministrazione del territorio regionale.

A seguito della fusione per incorporazione della Società Nuova Quasco S.C.R.L. nella Società Ervet S.p.A. con sede in Bologna e per effetto dell'azzeramento delle quote di partecipazione nella società incorporata e attribuzione delle nuove azioni quantificate in base al rapporto di concambio definito nell'atto di fusione, si è proceduto allo storno del valore di partecipazione iscritto per Euro 1.533 nel Bilancio al 31/12/2013 e all'iscrizione del valore nominale di 224 nuove azioni del valore nominale di Euro 5,16 per un totale del valore della nuova partecipazione in Ervet S.p.A. di Euro 1.156, così come quantificato nell'atto di fusione del 22/12/2014.

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 13.907 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 459.555 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:

Descrizione	Valore al 31.12.2013	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2014
<i>Partecipazioni</i>	<i>59.597</i>	<i>-17.939</i>	<i>1.533</i>	<i>40.125</i>
Imprese controllate	176.064			176.064
Fondo altri acc.ti per passività potenziali	-118.000	-20.095		-138.095
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	1.533	2.156	1.533	2.156
<i>Crediti verso imprese controllate</i>	<i>140.000</i>			<i>140.000</i>
<i>Crediti verso altri</i>	<i>537.938</i>	<i>0</i>	<i>62.099</i>	<i>475.838</i>
Contratti diversi	2.376		0	2.376
Cessionari per rate riscatto	18.428		4.521	13.907
Comuni per rate mutui alloggi ceduti				0
Comuni per rate mutui alloggi locazione permanente	517.134		57.579	459.555
Altre imprese	0	0	0	0
Verso altri		0		0
<i>Altri titoli</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totale	737.536	-17.938	63.633	655.963

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 31/12/2014	Crediti al 31/12/2013	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	2.033.090	1.906.940	2.033.090	0	126.150
recuperi spese gestione stabili	1.246.884	755.416	1.246.884	0	491.468
per spese legali	413.133	331.793	413.133	0	81.340
altri crediti	364.608	474.496	364.608	0	-109.888
f.do svalutazione crediti	-918.443	-954.829	-918.443	0	36.386
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	0	0	0	0	0
verso clienti	492.718	365.119	492.718	0	127.599
verso comuni	92.209	278.144	92.209	0	-185.935
Crediti verso utenti e clienti	3.724.199	3.157.079	3.724.198	0	567.120
Crediti v/o imprese controllate	192.094	192.094	192.094	0	0
Crediti v/o imprese collegate	0	0	0	0	0
Crediti v/o impr.controllanti	0	0	0	0	0
Crediti tributari	85.692	45.908	85.692	0	39.784
Crediti per imposte anticipate	106.924	97.107	106.924	0	9.817
Crediti per G.S.	2.460.028	2.410.392	2.460.028	0	49.636
verso Stato ed altri enti	268.826	288.596	268.826	0	-19.770
verso condomini	319.712	266.404	319.712	0	53.308
per anticipi effettuati	1.202.628	951.669	1.202.628	0	250.959
verso altri	84.549	199.955	84.549	0	-115.406
immobili destinati alla vendita	356.320		356.320		356.320
Crediti verso altri	2.232.035	1.706.625	2.232.034	0	525.411
Totale	8.800.972	7.609.205	8.800.971	0	1.191.767

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 4.642.642, (al lordo del fondo svalutazione crediti di Euro 918.443), hanno registrato un incremento di Euro 567.120 dovuto principalmente all'incremento dei crediti per canoni di locazione fatturati agli inquilini degli alloggi in gestione ERP e alle spese anticipate per utenze e lavori di manutenzione effettuati su singoli alloggi e da addebitare agli inquilini nell'ambito della procedura di rendicontazione annua delle spese sostenute da avviare nel secondo semestre del 2015.

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 2.033.090 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 126.150;
- il fondo svalutazione crediti al 31/12/2013 di Euro 954.829, (utilizzato per Euro 136.386), è stato incrementato ad Euro 918.443 con un accantonamento di Euro 100.000, come illustrato nella trattazione della voce B.10.d) del conto economico, dopo un'analisi dei rischi di inesigibilità ed al fine di esporre detti crediti al presumibile valore di realizzazione;
- l'importo di Euro 1.246.884 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 413.133 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 364.608, sono relativi quanto ad Euro 107.887 a fatture da emettere per costi sostenuti da Acer per manutenzioni da riaddebitare agli utenti e quanto ad Euro 98.977 a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi;
- l'importo di Euro 492.718 è riferito per Euro 246.885 a fatture da emettere a titolo di compensi tecnici rilevati a fronte dei servizi di progettazioni resi per interventi edilizi in corso e sulla base delle convenzioni in essere con i committenti esterni. Tali importi sono maturati al 31/12/2014 sulla base della percentuale di avanzamento lavori e sono in attesa di fatturazione nei confronti dei Comuni;
- i crediti verso i Comuni sono pari ad Euro 92.209 e si riferiscono principalmente al credito vantato per il rimborso del costo del personale comandato presso il Comune di Ravenna e alle spese fatturate ai comuni per servizi resi in base alle convenzioni siglate con i comuni per la gestione di alloggi di emergenza abitativa.;
- 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 85.692 si riferiscono per Euro 42.554 al credito IVA derivante dalla dichiarazione annuale per l'anno 2014. 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. L'importo di Euro 27.895 è comprensivo per Euro 17.737 inerente un credito della incorporata M.P.R. S.r.l.. Per Euro 11.973 si riferiscono alla rilevazione del credito per imposte correnti dell'esercizio 2014.

I crediti per imposte anticipate, pari Euro 106.924, sono relativi agli accantonamenti cause legali 2010, 2011, 2013 e 2014 non deducibili fiscalmente per Euro 7.384 e al credito Ires per accantonamenti 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014 al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 99.540. 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 2.460.028, con un incremento netto rispetto all'esercizio 2013 di Euro 49.636. I prelievi per l'anno 2014 ammontano a Euro 82.241 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 2014 si riferiscono per Euro 116.877 a riversamenti di fondi Cer L. 560/93 effettuati presso la contabilità speciale di Banca Italia per incassi avvenuti, nel corso del precedente esercizio, per

diritti di prelazione e per Euro 15.000 trasferimenti derivanti da vendite alloggi comunali e soggetti al vincolo presso la contabilità speciale.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 2.232.035 e sono costituiti principalmente da :

- a) Euro 319.712 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 1.202.628 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati. Al 31/12/2014 l'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati è pari a Euro 1.014.098 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 289.184 dovuta principalmente ai lavori per interventi edilizi fatturati e saldati al 31/12/2014 e per in quali non è pervenuto al 31/12/2014 l'incasso dei relativi fondi di finanziamento. La voce inoltre comprende, per Euro 170.072, 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 268.826 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 84.549 per crediti verso condomini proprietari e crediti vari per pagamenti anticipati rispetto all'emissione della fattura a fornitori per utenze.
- e) Euro 356.320 si riferiscono alla porzione di fabbricato denominata "Ex Scuola Elementare di San Pietro in Vincoli". L'immobile iscritto l'esercizio precedente nelle Immobilizzazioni alla Voce Immobilizzazioni in corso e acconti, nel Bilancio al 31/12/2014 è stato riclassificato alla voce C.II.5 Crediti verso altri in quanto risulta essere destinato alla vendita per effetto della cessione perfezionata nel 2015 con atto notarile del 16/02/2015 e a seguito del quale la porzione di fabbricato è stata permutata al valore di iscrizione a bilancio con due immobili destinati ad uso di civile abitazione del valore di Euro 178.000 l'uno.

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 31/12/2013	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2014
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			0	0
C.R. 501/03 2' Stralcio			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	-16.791		0	-16.791
Finanziamento Regione D.L. 159/2007 1^ stralcio	-156.759	156.759	0	0
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	-8.136
Intervento di riqualificazione energetica fondo Fyoto	0	0	-445.943	-445.943
TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE	-724.914	156.759	-445.943	-1.014.098

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31/12/2014 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 31/12/2014 di Euro 1.606.026 rilevando un decremento di Euro 2.085.443 rispetto alla chiusura del precedente esercizio. Tale decremento è dovuto principalmente ai pagamenti avvenuti a chiusura dell'esercizio per fatture di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio gestito. 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 2014 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 31/12/2014	Valore al 31/12/2013	Variazione
Depositi c/o tesoriere	1.418.531	2.961.233	-1.542.702
Banche c/c	54.343	697.213	-642.869
Poste c/c	127.414	27.285	100.128
Assegni	0	0	0
Depositi bancari e postali	1.600.288	3.685.731	-2.085.443
Denaro e valori in cassa	5.738	5.738	0
Totale	1.606.026	3.691.469	-2.085.443

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 302.607 e registrano una variazione incrementativa di Euro 91.415 rispetto al 31 dicembre 2013.

I ratei attivi al 31/12/2014 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 91.415. L'incremento è dovuto ai maggiori risconti attivi calcolati sulle polizze assicurative in corso e i cui pagamenti avvenuti nel mese di dicembre 2014 riguardano i premi per l'anno 2015. L'importo di Euro 100.490 riguarda i risconti attivi per imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2014, sulla base dei dati rilevati dalle procedure di registrazione dei contratti di locazione degli alloggi ERP (per i quali tale imposta viene versata anticipatamente in riferimento alle durate pluriennali di tali contratti).

I ratei ed i risconti attivi al 31 dicembre 2014 sono così composti :

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2013	Variazione
Ratei attivi	41.211	41.211	0
Compensi per interventi edilizi	41.211	41.211	0
Altri	0	0	0
Risconti attivi	261.396	169.981	91.415
Canoni passivi - Consulenze	160.906	46.169	114.738
Premi assicurativi	-	-	0
Imposta di registro	100.490	123.747	-23.257
Altri		65	-65
Totale	302.607	211.192	91.415

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2014, il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Capitale di dotazione	Riserva Rivalutazione	di Riserve Statutarie	Altre Riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Utili (Perdite) dell'esercizio	Totale
Saldi al 01/01/2013	229.920	0	1.484.427		0	384.676	2.125.284
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			384.676		0	(384.676)	0
Risultato dell'esercizio						26.261	26.261
Saldi al 31/12/2013	229.920	0	1.869.103	0	0	26.261	2.125.284
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			26.261			(26.261)	0
Risultato dell'esercizio						76.669	76.669
Saldi al 31/12/2014	229.920	0	1.895.364	0	0	76.669	2.201.953

Come da delibera n° 55 del 27/06/2014 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2014 di Euro 26.261 è stato destinato per Euro 1.313 al fondo di riserva ordinario e per Euro 24.948 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 31/12/2014, per un importo complessivo di Euro 115.688, sono così suddivisi :

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2014
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	19.322	9.183	0	28.505
Altri fondi :	129.246	0	-42.063	87.183
rischi per cause legali	79.017		-25.320	53.697
fondi per imposte anche differite	50.229	0	-16.743	33.486
altri accantonamenti per perdite future	0	0	0	0
altri acc.ti per copertura perdite società partecipata	0	0	0	0
Totale	148.568	9.183	-42.063	115.688

Rispetto al saldo al 31/12/2013, 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 2014 per Euro 25.320 rispetto al saldo dell'anno precedente per il pagamento di spese legali relative a cause il costo per passività potenziali era stato accantonato in esercizi precedenti.
- il fondo imposte differite passive, per Euro 33.486, 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 2014;
- il fondo rischi di Euro 138.095, accantonato a fronte delle passività potenziali relative alla partecipazione in Luma, controllata da Acer al 100%, 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 20.095, al fine di tenere conto della differenza tra il valore delle partecipazioni di Luma S.r.l. e il valore del patrimonio netto della stessa alla data del 31/12/2014. 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) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta, al 31/12/2014, ad Euro 698.757, registrando un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 49.591

Nel corso dell'anno sono stati accantonati complessivamente, a titolo di quota maturata e di rivalutazione dei fondi accantonati nei precedenti esercizi, Euro 84.777. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 34.170, a seguito di pensionamenti.

Saldo al 31/12/2013	649.166
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2014 al lordo dell'imposta sostitutiva	84.777
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 1.016
Utilizzo 2014 per liquidazione T.F.R.	- 34.170
Saldo al 31/12/2014	698.757

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2014, ammontano complessivamente ad Euro 11.362.881.

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2013	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	1.876.428	2.007.052	136.521	610.896	1.129.012
Mutui verso altri finanziatori	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	1.591.969	2.944.043	1.591.969	0	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso impresa controllata Luma Srl	27.945	11.791	27.945	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti tributari	13.421	122.738	13.421	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	57.288	62.622	57.288	0	0
Altri debiti	4.328.116	3.974.508	2.681.236	1.646.880	0
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	3.467.714	3.587.938	777.531	2.690.183	0
TOTALI	11.362.881	12.710.692	5.285.911	4.947.958	1.129.012

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche espongono un saldo di Euro 1.876.428 al 31/12/2014, con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 130.624 per effetto del rimborso delle rate dei mutui scadute nel 2014;

-i debiti verso fornitori, pari a Euro 1.591.969, 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, fatture per utenze acqua, gas ed energia elettrica riferite ai consumi degli alloggi gestiti;

- i debiti verso la controllata Luma S.r.l., pari ad Euro 27.945, sono commentati al paragrafo “Informazioni operazioni con parti correlate”;

- i debiti tributari, pari ad Euro 13.421, evidenziano un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 109.317 per effetto di minori debiti Iva risultanti dal mese di dicembre 2014 e per IVA a credito risultante dalla liquidazione annuale IVA.

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 57.288 e si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali degli stipendi di dicembre 2014 e versati nel mese di gennaio 2015;

- gli altri debiti sono pari al 31/12/2014 ad Euro 4.328.116 e registrano un incremento di Euro 353.609 rispetto al saldo al 31/12/2013. Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2013	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	414.454	269.101	145.353
Depositi cauzionali	1.647.415	1.613.390	34.025
Enti diversi	265.320	306.435	-41.115
Debiti v/comuni art. 36 L.R. 24/2001	1.704.337	1.348.319	356.018
Debiti v/ personale dipendente	180.001	196.601	-16.600
Altri	116.589	240.662	-124.073
Totale	4.328.116	3.974.508	353.608

Assegnatari e cessionari per conguaglio servizi: l'importo, di Euro 414.454 al 31/12/2014 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 decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 41.115 dovuto ai pagamenti effettuati nei confronti dei Comuni proprietari dei canoni incassati con la gestione di unità extra abitative, secondo quanto stabilito dalle convenzioni in essere al 31/12/2014.

Debiti verso comuni Art. 36 L.R. 24/2001: la voce riguarda la quota che residua dai proventi per canoni relativi agli esercizi 2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014 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 2014, al netto delle quote capitali delle rate dei mutui a carico dei fabbricati ERP, è pari ad Euro 697.603. Residuano Euro 50.565 relative agli anni precedenti 2006-2007-2008-2009-2010, Euro 302.662

relativamente all'esercizio 2011, Euro 418.188 per l'anno 2012 ed Euro 235.319 da utilizzare per interventi di adeguamento impianti degli alloggi, manutenzione straordinaria e ripristino alloggi.

I debiti verso dipendenti: pari ad Euro 180.001 includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER, per Euro 136.177, e al debito per ferie maturate e non ancora usufruite al 31/12/2014 per Euro 43.824.

Altri debiti: l'importo complessivo di Euro 116.589 al 31/12/2014 ha registrato nel corso del 2014, un decremento di Euro 124.073 dovuto principalmente a minori debiti per stipendi per personale che alla data del 31/12/2013 risultava comandato dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e che per effetto di accordo sindacale, è passato dall'01/01/2014 alle dirette dipendenze dell'Azienda.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 3.467.714 al 31/12/2014, 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 1.597.356 e rate da riscuotere oltre l'esercizio per vendite di alloggi per Euro 13.907;
- Euro 81.045 rientri Legge 560/93 da versare nell'esercizio successivo nella contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato per le rate rimosse 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 1.049.694;
- 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 2^ stralcio;
- finanziamenti derivanti del programma Nessun Alloggio Pubblico Sfitto D.L. 159/2007 per Euro 8.160 1^ stralcio ed Euro 254.617 2 ^ stralcio;
- finanziamenti derivanti da trasferimenti di fondi effettuati dai Comuni per un ammontare residuo al 31/12/2014 di Euro 390.537 e destinati alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi su alloggi di proprietà degli enti medesimi;

Di questi importi Euro 2.456.763 sono i finanziamenti depositati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Forlì sulle contabilità speciali infruttifere. E' opportuno rilevare che la parte di finanziamenti già utilizzata per interventi edilizi non ancora conclusi, è stata portata in deduzione del valore delle immobilizzazioni in corso, al fine di fornire una presentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso.

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

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi al 31/12/2014 risultano pari ad Euro 525.

Sono costituiti dalla quota di costi per imposte di bollo e spese bancarie diverse maturate nel 2014 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.
- 8) n. 1 fideiussione bancaria di Euro 137.722 a favore controllata Luma S.r.l. e resa all'Agenzia dell'Entrate a fronte della richiesta rimborso di credito Iva presentata dalla società controllata.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2014 ammonta ad Euro 7.962.467 con un decremento, rispetto all'esercizio 2013, di Euro 588.820 dovuto principalmente a minori ricavi provenienti dalla fusione per incorporazione di M.p.r. S.r.l. in Acer ed imputati a conto economico al 31/12/2013 di Acer con effetto dal 01/01/2013 e a minori ricavi per competenze tecniche su interventi di ripristino alloggi.

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi vengono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale, ed in particolare:

- i ricavi da canoni vengono rilevati in relazione al periodo temporale cui si riferiscono;
- i ricavi per corrispettivi di amministrazione stabili e di attività costruttiva per conto terzi vengono rilevati in relazione al periodo temporale in cui si è svolta la prestazione oggetto di corrispettivo;
- i ricavi per rimborsi da amministrazione stabili vengono rilevati in relazione al periodo temporale in cui è sorto il diritto al rimborso della spesa da parte dell'ACER.

Nel suo complesso, la voce risulta così composta:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	130.322	134.251	-3.929
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.779.747	6.710.747	69.000
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	51.270	54.851	-3.581
Altri canoni	6.651	4.521	2.130
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	352.853	397.162	-44.309
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	113.694	70.423	43.271
Corrispettivi e rimborsi spese servizi	0	0	0
Corrispettivi per interventi di costruzione	0	5.258	-5.258
Ricavi per competenze tecniche	14.833	190.105	-175.272
Ricavi provenienti dalla fusione per incorporazione della società Mpr S.r.l. in Acer	0	499.641	-499.641
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	7.449.370	8.066.959	-617.589

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell'esercizio 2014, sono così suddivisi:

- a) Euro 130.322 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 2014, sono stati pari a Euro 6.779.747.
- c) Euro 51.270 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 6.651 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 2014 un totale di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a nr. 4.705 di cui 35 alloggi di "emergenza" per conto del Comune di Cervia, oltre a 49 unità extra-residenziali di proprietà di ACER. La gestione degli alloggi di proprietà comunale è regolata dalle nuove concessioni della durata di anni 9 con decorrenza 01/01/2014 e validità sino al 31/12/2022 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 352.853, rilevati nel 2014, sono così suddivisi:

- a) per Euro 148.712 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. 109 del 20/12/2012;
- b) per Euro 148.495 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 37.495 sono costituiti dai corrispettivi dovuti dai Comuni per la gestione di unità extra-ERP sulla base delle convenzioni in essere.

d) per Euro 18.151 quali importo a titolo di sanzioni amministrative applicate agli utenti per violazione dei regolamenti condominiali.

Corrispettivi e rimborsi di manutenzione

L'importo di Euro 113.694 è determinato principalmente dai rimborsi per gli interventi di manutenzione di cui Euro 107.887 a carico degli utenti.

Ricavi per competenze tecniche

Le nuove concessioni siglate con i Comuni della Provincia di Ravenna per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblico e sociale prevede il riconoscimento di competenze tecniche sugli interventi di manutenzione straordinaria intesi come gli interventi definiti alla lettera b) dell'allegato unico della L.R. Emilia Romagna 30/07/2013 n. 15, non direttamente connessi al ripristino funzionale di singoli alloggi e secondo le misure fissate determinate dalla Conferenza degli Enti con delibera nr. 53 del 12/11/2013.

Pertanto rispetto al 31/12/2013 tale voce registra un decremento imputabile ai minori ricavi per competenze tecniche che, sino alle convenzioni in scadenza al 31/12/2013, venivano calcolate oltre che sulla manutenzione straordinaria anche sui ripristini degli alloggi.

I ricavi per competenze tecniche di Euro 14.833 sono relativi a compensi tecnici rilevati al 31/12/2014 sulla base degli stati di avanzamento dei servizi di progettazione previsti da convenzioni in essere con i Comuni.

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

Il decremento di tale voce è determinato dalla variazione rispetto al 31/12/2013, esercizio in cui, a seguito della fusione per incorporazione della società controllata al 100% M.P.R. S.r.l. nell'incorporante Acer Ravenna, le risultanze contabili del Bilancio di Acer al 31 dicembre 2013 ne riflettevano gli effetti con imputazione dei saldi contabili della società incorporata a decorrere dal primo gennaio 2013, anno in cui è avvenuta l'iscrizione dell'atto di fusione ai sensi dell'articolo 2504 del Codice Civile.

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 2014, 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	2014	2013	Variazione
Canoni diversi	24.123	24.027	96
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	4.496	5.177	-681
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	0	0	0
Ricavi interventi edilizi attività accessoria	103.089	77.042	26.047
Altri ricavi e rimborsi diversi	18.527	21.663	-3.136
Rimborsi dai Comuni	73.045	70.454	2.591
Contributi mediazione sociale	0	0	0
Rimborso personale in comando	72.892	205.560	-132.668
Canone affitto ramo d'azienda	0	23.405	-23.405
Rimborsi contratti appalto e forniture beni/servizi	0	18.747	-18.747
Ricavi per servizi da rifatturare	181.475	1.700	179.775
Rimborsi spese postali e valori bollati	2.592	2.345	247
Altri ricavi	9.564	4.489	5.075
Canoni e contributo alloggi Belricetto - Lugo	23.294	11.791	11.503
Rimborsi danni per occupazioni abusive	0	17.928	-17.928
Totale altri ricavi e proventi	513.097	484.328	28.769

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 513.097, registrando un incremento complessivo di Euro 28.769 rispetto all'esercizio 2013, per maggiori competenze tecniche maturate al 31/12/2014.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 24.123 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 103.089 riguardano i proventi per interventi edilizi derivanti dall'attività edilizia accessoria contabilizzati al 31/12/2014 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 contabilizzati sulla base della percentuale di avanzamento lavori per Euro 39.895;
 - b. il Comune di Ravenna per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria del comparto Pruacs Villaggio San Giuseppe/Via Chiavica Romea compresa la costruzione di due fabbricati per complessivi 18 alloggi di edilizia residenziale pubblica contabilizzati sulla base della percentuale di avanzamento lavori per Euro 32.199;
 - c. con il Comune di Cotignola per la riqualificazione di un'area urbana e nuova costruzione di fabbricato per alloggi in Via 2 Agosto, contabilizzati sulla base della percentuale di avanzamento lavori per Euro 16.136;
 - d. altre competenze per Euro 14.859 per interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione;
- c) Euro 18.527 per ricavi e rimborsi diversi, di cui Euro 7.247 per rimborsi assicurativi per danni ai fabbricati, (che nelle rendicontazioni di gestione ai Comuni hanno ridotto i costi assicurativi del patrimonio ERP); per Euro 7.891 per accredito del contributo Fonservizi a fronte dei costi sostenuti per programmi di formazione del personale; per Euro 3.000 per il

contributo di sponsorizzazione ricevuto dalla Cassa di Risparmio di Ravenna per l'anno 2014 così come stabilito dalle convenzioni in essere; Euro 389 altri contributi per Festa del Vicinato.

- d) Euro 73.045 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 72.892 per rimborso del costo di un'unità di personale comandata presso il Comune di Ravenna. La variazione rispetto al 31/12/2013 è dovuta a minori ricavi per rifatturazione del costo del personale comandato presso la società di scopo M.P.R. (n. 4 dipendenti), fino al 25/06/13, data dalla quale sono cessati gli effetti del comando per 4 unità di personale.
- f) Euro 23.294 per la gestione degli alloggi di Belricetto gestiti da Acer secondo quanto stabilito dalla convenzione in essere tra Acer e Luma S.r.l. Più precisamente Euro 18.643 costituisce l'importo complessivo dei canoni emessi nel 2014 ed inerente i contratti di affitto in essere; Euro 4.651 rappresenta per l'anno 2014 il contributo che il Comune di Lugo con sua delibera n. 21 del 13/02/13, riconosce ad Acer, al fine di favorire gli affitti su tali immobili, integrando la riduzione dei canoni operata con lo scopo di favorire, considerando l'attuale congiuntura economica, l'affitto di tutte le unità immobiliari del complesso di Belricetto;
- g) Euro 181.745 costituiscono ricavi derivanti da rifatturazione lavori per stati di avanzamento lavori nei confronti dell'A.S.P. di Ravenna Cervia e Russi relativamente all'intervento dell'immobile sito in Via Circovallazione dei Goti e per i quali sulla base dell'accordo di Programma in essere Acer svolge le funzioni di stazione appaltante;

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2014 ammontano ad Euro 7.775.843, a fronte di un costo del 2013 di Euro 8.491.151. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2014 è pari all'92%, mentre nel 2013 era stata pari al 93%. I costi della produzione non comprendono costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci.

Il decremento dei Costi per servizi realizzato nel 2014 rispetto all'esercizio 2013 è dovuto principalmente ai minori costi provenienti dalla fusione per incorporazione di M.p.r. S.r.l. in Acer e che nell'esercizio precedente risultavano imputati nel conto economico di Acer con effetto dall'01/01/2013.

B.7) Costi per servizi

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	169.497	169.363	133
Spese di rappresentanza e promozionali	327	855	-528
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	86.467	78.658	7.809
Spese postali e telefoniche	46.598	53.003	-6.405
Cancelleria , stampati, pubblicazioni	15.321	9.241	6.080
Corsi di formazione personale, rimborsi spese più di lista a dipendenti ed altri oneri	29.614	65.985	-36.371
Gestione mezzi di trasporto	2.544	1.110	1.434
Personale in comando c/o Acer, prestazioni di lavoro interinale e altre collaborazioni professionali	0	79.612	-79.612
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	19.810	34.541	-14.731
Consulenze legali	22.441	33.682	-11.241
Assistenza fiscale e amministrativa	9.016	8.877	139
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	2.044	4.886	-2.842
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	11.964	11.930	34
Certificazione sistema qualità	4.244	2.397	1.847
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	3.057	14.834	-11.777
Costi per svolgimento gare	14.853	1.885	12.968
Giornali, riviste e pubblicazioni	3.367	3.354	13
Manut.attrezzature e gestione sistema informatico	16.349	28.615	-12.266
Spese su depositi bancari e postali	2.529	3.856	-1.328
Costi provenienti dalla fusione per incorporazione della società M.p.r. S.r.l.	0	400.233	-400.233
Totale Spese generali	460.042	1.006.917	-546.875
Spese di amministrazione stabili	674.821	857.968	-183.147
Spese di manutenzione stabili	3.228.495	3.642.312	-413.817
Mediazione Sociale	0	31.172	-31.172
Costi per canoni alloggi Belricetto	18.643	7.140	11.503
Totale Spese della gestione immobiliare	3.921.959	4.538.592	-616.633
Totale Spese dell'attività costruttiva	53.651	37.760	15.891
Totale Spese dell'attività accessoria	185.500	0	185.500
Totale Spese per certificazioni energetiche	0	0	0
Totale costi per servizi	4.621.152	5.583.269	-962.117

Spese Generali

Esaminando l'andamento delle spese generali rispetto al 31/12/13, si riscontra un decremento complessivo netto di Euro 546.875 per un valore complessivo delle spese generali al 31/12/2014 pari a Euro 460.042.

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

Compensi agli amministratori	Euro	110.198
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	24.412
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	11.975
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	11.239
Indennità chilometrica amministratori	Euro	11.673

b) le spese relative a servizi e manutenzione uffici sono aumentate di Euro 7.809 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 decrementati per minori costi di formazione sostenuti nell'esercizio 2014 rispetto all'esercizio precedente e a minori costi per acquisto buoni pasto;

d) i costi relativi al personale in comando ha registrato un decremento di Euro 79.612 rispetto all'esercizio precedente a seguito del passaggio delle due unità in comando dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna alle dirette dipendenze di Acer. A seguito di tale passaggio il costo per retribuzioni e oneri riflessi risulta classificato al 31/12/2014 alla Voce B.9 del Conto Economico;

e) le consulenze professionali sono decrementate per Euro 14.731 e comprendono l'attività per la gestione delle paghe del personale dipendente, le prestazioni di assistenza fiscale e amministrativa, attività di consulenza ai fini della redazione del modello di vigilanza ai sensi del D. Lgs. 231/2001. Il decremento rispetto all'esercizio è dovuto ai minori costi per assistenza notarile, sostenuti nel corso del 2013 per l'operazione straordinaria di fusione per incorporazione di M.P.R. S.r.l. in Acer.

f) in tabella sono stati evidenziati distintamente i compensi maturati per la società di revisione, pari a Euro 11.964, ed inerenti l'attività espletata nel corso del 2014 per la certificazione del bilancio 2013 e 2014; i compensi per l'assistenza fiscale e amministrativa per Euro 9.016 sono in linea con l'anno precedente;

g) Euro 3.057 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 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 2014 da parte del personale dell'Azienda. Il decremento rispetto all'esercizio precedente è stato conseguito attraverso la stipulazione di un nuovo accordo contrattuale a condizioni economiche più favorevoli con un nuovo fornitore.

h) Euro 22.441 relativi alle spese per assistenza legale sostenuti nel corso del 2014. In particolare il costo si riferisce a parcelle pagate per assistenza legale per cause derivanti da contestazioni su lavori edili eseguiti in esercizi precedenti e il cui iter giudiziale è giunto nel corso dell'esercizio alla fase conclusiva.

i) La diminuzione di Euro 400.233 per Costi provenienti dalla fusione per incorporazione è determinata dalla variazione rispetto al 31/12/2013, esercizio in cui, a seguito della fusione per incorporazione della società controllata al 100% M.P.R. S.r.l. nell'incorporante Acer Ravenna, le risultanze contabili del Bilancio di Acer al 31 dicembre 2013 ne riflettevano gli effetti con imputazione dei saldi contabili della società incorporata a decorrere dal primo gennaio 2013, anno in cui è avvenuta l'iscrizione dell'atto di fusione ai sensi dell'articolo 2504 del Codice Civile.

In particolare il decremento riguarda minori costi per:

Rimborsi spese piè 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

Spese di amministrazione stabili

Il decremento delle Spese per amministrazione stabili di Euro 183.148 rispetto al 31/12/2013 è dovuto a minori costi per compenso gestione alloggi che fino al 31/12/2013 venivano riconosciuti alla società di scopo M.P.R. S.r.l. estinta dal 25/06/2013 a seguito della fusione per incorporazione in Acer.

Sono comprese tutte le spese inerenti la gestione degli alloggi pari a Euro 674.821 sono principalmente costituite da:

b) Euro 154.593 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 103.867 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti;

d) Euro 99.268 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, i costi relativi derivanti dagli sfratti per blindature porte alloggi;

e) Euro 106.363 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 129.539 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 4.483 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti nel corso del 2014;

h) Euro 63.168 si riferiscono a costi per accollo canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti.

i) Euro 13.540 per altri costi riferiti a spese di trasloco e custodia mobilio, contributi per numerazione civica, servizi da rifatturare ai comuni, risarcimenti a terzi per danni da fabbricati gestiti.

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 3.228.495 e sono costituite dalle seguenti voci:

- a) Euro 1.029.480 sono riferite al canone annuo di pronto intervento relativo a manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari, secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;
- b) Euro 1.771.237 sono riferite ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti e interventi di ripristino degli alloggi Erp.
- c) Euro 29.373 sono riferite ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;
- d) Euro 107.887 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 210.888 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- f) Euro 44.954 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;
- g) Euro 23.687 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- h) Euro 9.590 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 35 unità abitativa al 31/12/2014;
- i) Altri costi per manutenzione per Euro 1.399 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2014 si è attestato a Euro 40,42 per alloggio, importo inferiore al parametro fissato dalla Delibera della Regione Emilia Romagna nr. 391/2002 e pari a € 47,00 per alloggio/mese.

Mediazione sociale.

Nel corso dell'anno non sono stati sostenuti costi per mediazione sociale da incarichi esterni. La mediazione sociale costituisce un servizio reso ai Comuni dal 01/01/2014 secondo quanto previsto delle nuove concessioni in vigore e svolto da personale alle dirette dipendenze di Acer.

Costi per canoni alloggi Belricetto.

L'importo di Euro 18.643 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 53.651 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, gestite direttamente da Acer.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta, per l'esercizio 2014, l'importo di Euro 32.330 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 22.139, dovuto ai minori per affitto di ramo di azienda che nell'esercizio precedente per effetto della fusione risultavano imputati al bilancio di Acer dal 01/01/2013.

B.9) Costi per il personale

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

Descrizione	2014	2013	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.272.905</i>	<i>1.322.453</i>	<i>-49.548</i>
Retribuzioni	1.123.168	932.445	190.723
Retribuzione tirocinante	4.675	1.800	2.875
Lavoro straordinario	10.475	5.052	5.423
Indennità di trasferta	14.160	12.968	1.192
Compenso incentivante produttività	118.015	142.742	-24.727
Incentivi Tecnici	2.413	27.966	-25.553
Lavoro interinale, quota stipendio	0	30.465	-30.465
Retribuzioni lorde società fusa per incorp. M.p.r. S.r.l.	0	56.813	-56.813
Costo personale comandato società fusa per incorp. M.p.r. S.r.l.	0	112.203	-112.203
<i>Oneri sociali</i>	<i>380.120</i>	<i>349.916</i>	<i>30.204</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>96.242</i>	<i>83.908</i>	<i>12.334</i>
<i>Altri costi</i>	<i>6.355</i>	<i>4.491</i>	<i>1.864</i>
<i>Totale</i>	<i>1.755.622</i>	<i>1.760.768</i>	<i>-5.146</i>

Nella voce retribuzioni 2014 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.

Le variazioni del Costo per personale rispetto all'esercizio precedente sono di seguito dettagliate:

- L'incremento della Voce Retribuzioni consegue alle variazioni di unità del personale avvenute nel corso del 2013 e a decorrere dal 01/01/2014 e più precisamente:
 - a seguito della fusione per incorporazione di M.p.r. S.r.l. in Acer Ravenna per effetto della quale a decorrere dal 01/07/2013 sono state assunte 4 unità già dipendenti della stessa M.P.R. S.r.l.;
 - a decorrere dall'01/01/2014 si è provveduto a stabilizzare un'unità amministrativa impiegata presso l'Ufficio Casa di Faenza e la cui prestazione lavorativa era regolamentata sino al 31/12/2013 da un contratto di somministrazione di lavoro interinale;
 - assunzione dal 01/01/2014 alle dirette dipendenze di Acer di due dipendenti comandati sino alla fine del 2013 dai Comuni di Lugo e Fusignano presso Acer e per effetto dell'Accordo siglato in data 03/12/2013 trasferiti all'Azienda con le medesime funzioni di gestione le funzioni relative alla Casa e alle Politiche abitative dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna. Il costo di tali unità di personale comprensivo di stipendi e oneri riflessi, è stato riclassificato al 31/12/2014 dalla Voce B.7 Costi per Servizi alla Voce B.9 Costo del Personale;
 - Assunzione a decorrere dal 14/03/2014 di unità di personale a tempo indeterminato presso il Servizio Affari Generali in sostituzione di un'unità dimessa per pensionamento;

- Assunzione di un'unità di personale a tempo determinato a decorrere dal 15/05/2014 da adibire alla Gestione dell'Ufficio Casa del Comune di Ravenna;
- Assunzione a tempo indeterminato di un'unità di personale da adibire al Servizio di Mediazione Sociale. Tale servizio negli esercizi precedenti veniva reso avvalendosi di contratti con fornitori di servizi esterni;
- Stabilizzazione a tempo indeterminato di un'unità di personale e decorrere dal 01/02/2014 a supporto del Servizio Energia e Servizio Lavori e Servizio Attuazione Piano Triennale.

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.755.622 si rileva un ricavo pari ad Euro 72.892 relativo al rimborso di un unità di personale in comando il Comune di Ravenna per l'intero esercizio.

Il premio di risultato di Euro 118.015, 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 96.242 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 2014, ripartito per categoria.

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2014 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2014	In servizio al 31/12/2014
<i>Dirigenti</i>	0	0
<i>Quadri</i>	9	9
<i>Impiegati</i>	21	26
Subtotale	30	35
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	1	2
Totale	31	37

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 186.328:

- a) per l'importo di Euro 79.035 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 12.909 si riferiscono a macchine d'ufficio ed altri beni mobili strumentali ammortizzabili, utilizzati da Acer.

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

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante sono state effettuate, per un importo complessivo di Euro 100.000, a fronte di posizioni creditorie verso gli utenti per canoni di locazione e relative quote aggiuntive ed accessorie ritenute inesigibili.

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

B.11) Variazioni delle rimanenze

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

B.12) Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio 2014 non sono stati effettuati nuovi accantonamenti ai fondi rischi.

B.13) Altri accantonamenti

L'accantonamento di Euro 20.095 è relativo all'incremento del Fondo rischi e oneri iscritto nell'attivo a rettifica del valore della partecipazione in Luma S.r.l.. Al 31/12/2014 il valore del fondo è stato incrementato di Euro 20.095 al fine di tenere conto della differenza tra il valore della partecipazione di Luma S.r.l. e il valore del patrimonio netto della stessa alla data del 31/12/2014.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Contributi associativi	22.848	17.472	5.376
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	828.227	539.979	288.248
Altre spese e perdite diverse	343	0	343
<i>Totale costi ed oneri diversi</i>	851.418	557.451	293.967
Imposta di bollo	2.089	2.308	-219
Imposta di registro	87.252	85.996	1.256
IMU	71.840	74.968	-3.128
Imposta sostitutiva mutui bancari	0	0	0
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	4.887	17.386	-12.499
Sanzioni amministrative	861	1	860
Contributo alloggi Belricetto	4.651	4.651	0
Oneri diversi di gestione società M.p.r. S.r.l. fusa per incorporazione	0	2.117	-2.117
TASI alloggi proprietà Acer	18.904	0	18.904
<i>Totale imposte indirette, tasse e contributi</i>	190.484	187.427	3.057
<i>Totale</i>	1.041.902	744.878	297.024

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

- in conformità all'art. 11 delle nuove convenzioni per l'affidamento in concessione all'Acer del servizio di gestione dell'edilizia residenziale sociale, in essere tra comuni e Acer con decorrenza dall'01/01/2014 fino al 31/12/2022, si è rilevata a costo la parte di 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, secondo cui i proventi dei canoni degli alloggi di erp oltre alla copertura dei costi di gestione, devono essere destinati al recupero ed allo sviluppo del patrimonio di alloggi erp, ivi compresi i programmi sistematici di manutenzione e adeguamento tecnologico. Tale importo, pari ad Euro 828.227, indicato al lordo delle quote capitali di Euro 130.624 sulle rate dei mutui ERP, sarà reinvestito al netto di tale importo 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. Il medesimo criterio contabile era utilizzato anche per le precedenti convenzioni.
- l'IMU versata nel 2014 è stata pari ad Euro 71.840, 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 57.124;

- c) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2014, esse sono così suddivise: Euro 82.450 sono relative al patrimonio alloggi ERP, Euro 1.455 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà, Euro 2.591 sono relative alle convenzioni in essere per l'agenzia Casa e la gestione degli alloggi di emergenza abitativa;
- d) le altre imposte e tasse pari ad Euro 4.887 si riferiscono principalmente per Euro 2.723 alla quota di Iva indetraibile derivante dal calcolo della percentuale definitiva di pro-rata dell'esercizio, ed Euro 2.164 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.
- f) Nel corso dell'esercizio sono stati inoltre registrati costi pari a Euro 18.904 e relativi al carico fiscale derivante dall'applicazione della Tasi sugli alloggi di proprietà Acer;

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 67.186 e sono così ripartiti:

- a) per Euro 55.425 sono costituiti da interessi attivi maturati principalmente sul c/c di cassa aperto presso la Cassa di Risparmio di Ravenna ed hanno registrato un decremento rispetto all'anno scorso di Euro 11.761 per effetto di un decremento sia del tasso attivo applicato che della consistenza media in giacenza;
- b) per Euro 11.761 sono costituiti prevalentemente per Euro 6.264 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 98.851, con un decremento di Euro 23.619, rispetto al 2013, dovuto alla diminuzione 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 13.646;
- b) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 34.934;
- c) interessi passivi a tasso variabile su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione destinati all'emergenza abitativa l'importo di Euro 48.134
- d) altri interessi passivi per Euro 2.137;

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 26.347 e presentano un decremento di Euro 232.251 rispetto al 2013. Il decremento è dovuto a minori sopravvenienze attive imputate nell'esercizio precedente per effetto della fusione con decorrenza 01/01/2013 ed imputabili alla Società incorporata M.P.R. S..r.l..

E.21) Oneri straordinari

Gli oneri straordinari, ammontano complessivamente ad Euro 41.252 e presentano un decremento di Euro 128.862 rispetto all'esercizio precedente.

Il decremento è dovuto a minori sopravvenienze passive imputate nell'esercizio precedente per effetto della fusione con decorrenza 01/01/2013 ed imputabili alla Società incorporata M.P.R. S..r.l..

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Descrizione	2014	2013	Variazione
IRES	34.512	46.679	-12.167
IRAP	55.432	55.732	-300
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	- 16.743 -	16.743	-0
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	- 9.817 -	6.985	-2.832
Totale	63.384	78.683 -	15.299

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 89.944, di cui Euro 34.512 per Ires ed Euro 55.432 per Irap dell'esercizio.

Al 31.12.2014 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 stanziare a bilancio, per Euro 9.817, sono relative all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 76.717 eccedente rispetto al limite fiscalmente deducibile e al netto dell'utilizzo 2014 di Euro 5.320 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		2014		
	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%	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	71.397	9.817	9.817
Fondo Imposte differite			487.068	66.972	365.301	50.229	243.534	33.486	33.486

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 2014 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 2014 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, risulta dal 16/01/2015 internamente controllata da Acer per effetto dell'acquisizione della quota residuale pari al 0,01% del capitale sociale.

I principali rapporti intercorsi con la società controllata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e i saldi a debito e credito alla stessa data sono di seguito riportati:

Crediti / Debiti	2014
Credito per finanziamento verso società controllata	€ 140.000
Crediti commerciali	€ 192.094
Fatture da emettere	€ -
Note credito da emettere	€ -
Debiti commerciali	€ -
Note credito da ricevere	€ -
Fatture da ricevere	€ 27.945

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.

Le fatture da ricevere sono relative per Euro 18.643 ai canoni di pertinenza di Luma ed emessi da Acer nel 2014 quale soggetto gestore degli alloggi dello stabile di Belricetto e per Euro 9.302 ai contributi da riconoscere a Luma S.r.l. quale integrazione canoni così stabilito dalla delibera di Giunta Comunale del Comune di Lugo nr. 21 del 13 febbraio 2013.

Ricavi società Luma S.r.l.	2014
Ricavi per canone annui locazione alloggi Belricetto	€ 18.643
Totale	€ 18.643

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

Costi società Luma S.r.l.	2014
Costi per contributi alloggi Belricetto	€ 4.651
Totale	€ 4.651

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 a destinare alla società controllata Luma S.r.l. 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 76.669 e registra un incremento rispetto all'esercizio 2013 di Euro 50.408.

Ravenna, 22 aprile 2015

per il Consiglio d'Amministrazione
IL PRESIDENTE
Emanuela Giangrandi

ACER Ravenna

Valori in €

RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)	31/12/2014	31/12/2013
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	76.669	26.261
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	203.921	206.959
Accantonamenti ai fondi netti	(32.880)	(74.108)
Accantonamenti TFR netti	49.590	10.598
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>220.631</i>	<i>143.450</i>
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	297.300	169.711
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(567.120)	(318.875)
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	(169.860)	423.136
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(310.106)	1.658.751
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(1.352.074)	2.674.333
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	254.796	(2.224.061)
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>(2.144.363)</i>	<i>2.213.284</i>
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(1.847.063)	2.382.994
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(167.109)	(102.398)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(22.220)	(21.969)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	81.573	(118.913)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(107.756)	(243.279)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	(130.624)	(124.996)
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(130.624)	(124.996)
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.085.443)	2.014.719
Disponibilità liquide iniziali	3.691.469	1.676.750
Disponibilità liquide finali	1.606.026	3.691.469
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	1.684.417	(455.298)
Posizione finanziaria netta a breve finale	(270.402)	1.684.417
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	(1.954.819)	2.139.715

PROSPETTO RACCORDO FINANZIAMENTI
BILANCIO AL 31/12/2014

ALLEGATO 2

		Saldi al 31/12/2014
Totale Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.le Stato -Ra		2.456.762,65
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 rispristino 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	0,00	
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001	9.635,72	
Prosecuzione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010	254.617,09	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RIOLO LAVORI VIALE ORIANI	57.838,63	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66	1.478,93	
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENIO VILLINO BOTTONELLI	131.514,39	
FINANZIAMENTO D.L. 159/2007 PROGRAMMA ALLOGGI	8.159,74	
REGIONE E.Romagna contributo PRU Darsena 112 alloggi	5.749,63	
Fondi liquidi vincolati presso il Tesoriere:		712.154,22
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI		3.168.916,87
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		13.906,66
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE		27.464,80
TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI		3.196.381,67
Fondi Legge 457/78-D.M.7/4/97 sovvenzionata		1.049.693,72
Fondi Rientri vincolati art.25 legge 513/77		518,28
Fondi legge 560/93		1.597.356,42
Rientri vincolati LG.560/93 da versare alla Banca D'Italia		81.045,11
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 rispristino 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		0,00
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001		9.635,72
FINANZIAMENTO D.L. 159/2007 PROGRAMMA ALLOGGI SFITTI		8.159,74
Prosecuzione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010		254.617,09
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		1.478,93
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENIO VILLINO BOTTONELLI		131.514,39
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI		3.440.249,47
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		13.906,66
RIENTRI DA AUTORIZZARE		27.464,80
TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI		3.467.714,27
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:		271.332,60
Versamenti diritti di prelazione da effettuare esercizio 2014- L.560/93	-81.045,11	
eccedenza presso c/1945 Banca d'Italia (L.560/93)	-8.216,98	
Riversamenti da effettuare presso c/1870 Banca d'Italia (L.457/78)	-182.070,51	
TOTALE	-271.332,60	
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI		
C.R. 251/01	5.957,00	
D.M.7/4/97 SOVVENZIONATA	16.416,00	
CONTRIBUTO REGIONE PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	244.220,00	
ANTICIPO F.TO REGIONE ALLOGGIO CONFISCATO ALLA MAFIA	8.136,00	
FONDI DEI COMUNI	16.791,00	
INTERVENTO RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA FONDO FYOTO	445.943,00	
CONTRIBUTO REGIONE PRU DARSENA 112 ALLOGGI	95.364,00	
ANTICIPI FONDI REGIONALI D.L. 159/2007 SECONDA TRANCE	168.465,00	
ANTICIPI PRIVATI	12.806,00	
MINISTERO INFRASTRUTTURE CONTRATTI QUARTIERE	0,00	
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	1.014.098,00	

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 31/12/2014
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 2014 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 procede l'operazione di "ristrutturazione", iniziata nel 2013, che prevede la realizzazione della fusione per incorporazione in ACER della società di scopo LUMA S.r.l., i cui effetti contabili e fiscali decorreranno dal 1 gennaio 2015.

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 2014, 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 2015 la relazione sopraccitata il cui giudizio positivo attesta, senza rilievi, che il bilancio d'esercizio al 31/12/2014 "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

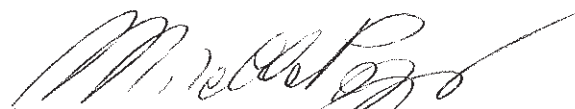
Conferenza degli Enti del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 così come formulato dal Consiglio di Amministrazione nonché alla proposta in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio.

Ravenna li, 20/05/2015

Dott. GAETANO CIRILLI (Presidente)



Rag. MIRELLA POZZI



Dott.ssa CINZIA VIGNOLI



Relazione della Società di Revisione

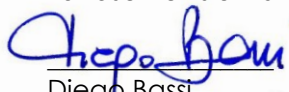
Al Consiglio di Amministrazione
della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna
Ravenna

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna al 31 dicembre 2014. 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 19 maggio 2014.
3. A nostro giudizio il bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna al 31 dicembre 2014 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 2015

LaBase Revisioni Srl


Diego Bassi
(Socio)