ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Bilancio d'Esercizio 2015

In copertina: nuovi alloggi di via 2 agosto a Cotignola

Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2015

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	Collegio dei Revisori dei Conti
Emanuela Giangrandi	**Gaetano Cirilli**
(Presidente)	**(Presidente)**
Pier Domenico Casadio	**Mirella Pozzi**
(Vice Presidente)	
Gisella Casali	**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 2015

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2015 che si chiude con un utile di Euro 134.806.
Il bilancio 2015, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	**ESERCIZIO 2015**	**ESERCIZIO 2014**
Valore della produzione	8.575.588	7.962.467
Costi della produzione	-8.309.227	-7.775.844
Differenza	266.361	186.623
Proventi e oneri finanziari	-57.145	-31.665
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	-22.367	-14.905
Risultato prima delle imposte	**186.849**	**140.053**
Imposte su reddito di esercizio	52.043	63.384
Risultato d'esercizio	134.806	76.669

Stato Patrimoniale	**ESERCIZIO 2015**	**ESERCIZIO 2014**
Attività	15.770.683	14.379.804
Passività	13.433.924	12.177.851
Patrimonio netto	2.336.759	2.201.953

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2015

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2015, 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 2015 comparate con i dati dell'esercizio precedente, riflettono gli effetti della fusione per incorporazione della società controllata al 100%

Luma S.r.l. nell'incorporante Acer Ravenna, i cui effetti contabili si sono prodotti dal 1° gennaio 2015, 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 31/12/2015 può essere confrontato con quello al 31/12/2014, considerando gli effetti dell'operazione di aggregazione contabile avvenuta nel corso del 2015 e che ha comportato l'iscrizione nella contabilità di Acer delle poste attive e passive della società incorporata Luma S.r.l., nonché dei costi e ricavi di competenza dell'esercizio contabile 2015 e maturati a decorrere dall'01/01/2015.

Il risultato economico dell'anno 2015, pari a Euro 134.806 presenta un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 58.137 dovuto ad un miglioramento della differenza tra valore e costi della produzione, aumentata dal 2014 al 2015 di Euro 79.738.

Il valore della produzione realizzato nel 2015 ammonta ad Euro 8.575.588 con un incremento, rispetto all'esercizio 2014, di Euro 613.121 dovuto principalmente a maggiori ricavi provenienti dall'affitto del patrimonio commerciale di Acer e dai ricavi derivanti dalla rifatturazione di lavori eseguiti da Acer quale stazione appaltante e in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo di Programma siglato con l'A.S.P. di Ravenna Cervia e Russi. Inoltre l'incremento della voce deriva anche per effetto dei ricavi che a seguito della fusione per incorporazione di Luma S.r.l. in Acer risultano imputati nel conto economico al 31/12/2015 di Acer con effetto dal 01/01/2015. Il calcolo delle competenze maturate al 31/12/2015 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 2015 ammontano ad Euro 8.309.227, a fronte di un costo del 2014 di Euro 7.775.844. L'incremento dei Costi per servizi realizzato nel 2015 rispetto all'esercizio 2014 è dovuto principalmente ai maggiori costi provenienti dalla fusione per incorporazione di Luma S..r.l. e ai maggiori costi per l'attività costruttiva accessoria.

Le spese generali pari a Euro 467.733 non hanno subito variazioni rilevanti rispetto al dato dell'anno precedente di Euro 460.042.

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 2.988.577, articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.024.022 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 1.515.544 riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria e per il ripristino degli alloggi Erp;
- Euro 121.961 inerenti agli interventi di manutenzione degli alloggi Erp a carico degli utenti e per i quali risultano iscritti ricavi per lo stesso importo.
- Euro 174.197 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- Euro 64.684 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;
- Euro 34.746 riferiti ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;
- Euro 18.992 spese di manutenzione straordinaria per interventi su alloggi di proprietari;
- Euro 16.570 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- Euro 16.240 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 1.621 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Nel corso dell'anno sono stati inoltre utilizzati fondi residui da anni precedenti per Euro 1.514.371 per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a € 41,32 a fronte di una previsione di Euro 42,21 e sensibilmente inferiore al massimale di Euro 47 fissato dalla Regione Emilia Romagna.

Il costo complessivo del personale pari a Euro 1.761.139 risulta in linea con il costo del personale al 31/12/2014. 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 al 31/12/2015.

A fronte di questa voce di costo imputato a conto economico si rileva un ricavo pari ad Euro 67.868 relativo al rimborso di un'unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna.

I proventi finanziari diversi ammontano ad Euro 37.736 di cui Euro 30.444 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 24.981 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 € 57.145, evidenziando un incremento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 25.480 ed effetto della maggior incidenza degli oneri finanziari derivanti dai piani di ammortamento in essere per i mutui finanziari in corso di rimborso.

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. In data 15 settembre 2015 è stato iscritto presso il Registro delle Imprese l'atto di fusione per incorporazione della Società Luma S.r.l. in Acer. Da tale data sono decorsi gli effetti giuridici della fusione mentre gli effetti contabili e fiscali sono decorsi dal 01 gennaio 2015 con riflessi contabili sul Bilancio di Esercizio 2015.

ATTIVITA' GESTIONALE

Si riporta di seguito, l'elenco del patrimonio gestito al 31/12/2015 per conto terzi da Acer Ravenna, suddiviso per Comune proprietario.

COMUNI	N. ALLOGGI PROPR. COMUNI	PROPR. ACER	TOTALE
ALFONSINE	130		130
BAGNACAVALLO	214	6	220
BAGNARA di ROMAGNA	17		17
BRISIGHELLA e OO.PP.	123		123
CASOLA VALSENIO	64		64
CASTELBOLOGNESE	65		65
CERVIA	167		167
CONSELICE	63		63
COTIGNOLA	105		105
FAENZA	878	10	888
OO.PP. FAENZA			
FUSIGNANO	114		114
LUGO	347		347
MASSA LOMBARDA	105		105
RAVENNA	2125	75	2200
RIOLO TERME	28		28
RUSSI e OO.PP. di RUSSI	79		79
S. AGATA sul SANTERNO			0
SOLAROLO	48		48
TOTALE DICEMBRE 2015	**4672**	**91**	**4763**

UNITA' ABITATIVE DI PROPRIETA' AD ACER

Si riporta di seguito l'elenco delle unità abitative di proprietà Acer:

COMUNE DI RAVENNA

-4 ALLOGGI: VIA DELLE INDUSTRIE RAVENNA

-5 ALLOGGI: SAVARNA

-7 ALLOGGI: FILETTO

- 9 ALLOGGI (LOCAZIONE PERMANENTE): VIA PERILLI

- 1 ALLOGGIO IN LOCAZIONE: VIA AMENDOLA MEZZANO 1S

- 1 ALLOGGIO IN LOCAZIONE: VIA CAORLE RAVENNA 1N

- 48 ALLOGGI: VIA PATUELLI (DA TRASFERIRE)

TOT. 75

COMUNE DI FAENZA

- 8 ALLOGGI VICOLO BERTOLAZZI CASETTA 400 LOCAZIONE PERMANENTE

- 2 ALLOGGI VIA ROMAGNOLI

TOT.10

COMUNE DI BAGNACAVALLO

- 6 ALLOGGI (LOCAZIONE PERMANENTE): VIA DELLA LIBERAZIONE 6

TOT.6

ANALISI COMPOSIZIONE FABBRICATI – CONDOMINI – GESTIONE INTERNA

Si riporta di seguito l'elenco delle unità abitative di proprietà Acer:

numero fabbricati totale pubblici	300
numero fabbricati a proprietà mista	280
numero autogestioni	1
numero condomini	169
numero fabbricati amministrati da acer	265

EMERGENZA ABITATIVA: nell'anno 2015 è proseguita la gestione degli alloggi di Emergenza Abitativa del Comune di Cervia - in base ad un'apposita convenzione; oltre che per il comune di Lugo, comune di Faenza, comune di Fusignano.

ALLOGGI ASSEGNATI - CANONI DI LOCAZIONE -

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

Totale alloggi assegnati al 31/12/2015 = 4.415

AREE	*NUMERO ASSEGNATARI FASCE 2015*	*NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2014*	*NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2013*	*NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2012*	*CANONI DI LOCAZIONE MEDIO ANNO 2015*	*CANONI DI LOCAZIONE MEDIO ANNO 2014*	*CANONI DI LOCAZIONE MEDIO ANNO 2013*	*CANONI DI LOCAZIONE MEDIO ANNO 2012*
AREA PROTEZIONE	**2651**	2659	2638	2626	**67,44**	67,99	68,68	70,41
AREA ACCESSO	**1416**	1422	1381	1405	**176,04**	175,23	174,99	157,95
AREA PERMANENZA	**316**	296	330	337	**317,24**	324,71	325,38	251,82
AREA DECADENZA	**32**	34	32	28	**370,64**	429,26	400,93	257,66
TOTALE	**4.415**	**4.411**	**4.381**	**4.396**	**122,17**	**122,46**	**123,95**	**113,29**

Il totale delle nuove assegnazioni nel corso del 2015 è risultato pari a nr. 240, oltre a nr. 129 altre assegnazioni per mobilità, cambi ecc.

Il canone di locazione medio provinciale è sostanzialmente invariato rispetto all'anno precedente:
Euro 123,95 nell'anno 2013
Euro 122.46 nell'anno 2014
Euro 122.17 nell'anno 2015

MOROSITA'

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2013 al 31/12/2013			
ANNO 2013	**EMESSO AL 31/12/2013**	**MOROSITA' CORRENTE ANNO 2013**	**% MOROSITA' CORRENTE**
CANONI	**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	**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%**

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2015 al 31/12/2015			
ANNO 2015	**EMESSO AL 31/12/2015**	**MOROSITA' CORRENTE ANNO 2015**	**% MOROSITA' CORRENTE**
CANONI	**6.701.938,72**	**506.788,35**	**7,56%**
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	3.094.518,79	**351.889,04**	**11,37%**
TOTALE	**9.796.457,51**	**858.677,39**	**8,77%**

La morosità presenta un lieve aumento rispetto all'anno precedente che si rileva principalmente sulla voce canoni mentre si riporta un lieve decremento in termini percentuali della morosità sulla voce oneri accessori

GESTIONE POSIZIONI UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI

La gestione degli Utenti morosi viene seguita internamente mediante la procedura prevista dalla L.R.24/01 art.30; durante l'anno 2015 non è stato affidato nessun incarico a legali esterni per attività di recupero credito.

In questo modo la morosità degli Assegnatari non viene gravata ed aumentata dal costo delle spese legali.

Al 31/12/2014 – totale posizioni seguite da legali esterni = 176

Al 30/12/2015 – totale posizioni seguite da legali esterni = 20

156 posizioni assunte all'interno durante l'anno 2015 (alcune chiuse)

NUOVI AVVII	**anno 2014**	**anno 2015**
Preavvisi di decadenza	89	112
Dichiarazioni di decadenza	35	31

PIANI DI RIENTRO

I Piani di rientro vengono concordati presso i vari Uffici Casa dagli operatori sul territorio (Ravenna, Faenza, Unione comuni lughese, Russi e Cervia)

Tutti gli operatori, aggiornano sul data base interno le condizioni dei piani di rientro che vanno a pattuire con l'utente e mensilmente a livello centrale, l'ufficio Morosità estrae con una query, tutti i piani di rientro e ne verifica mensilmente per tutti il rispetto dando riscontro ai colleghi interessati per le azioni conseguenti.

Piani di rientro aperti al 31/12/15

Comune di Ravenna	n. 318
Comune di Faenza	n. 74
Unione dei Comuni della Bassa Romagna	n. 174
Comune di Cervia	n. 35

TOTALE **n. 601**

ESECUZIONE SFRATTI

L'esecuzione degli sfratti ha riportato il seguente andamento:

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

Anno 2012 eseguiti 22 sfratti

Anno 2013 eseguiti 32 sfratti

Anno 2014 eseguiti 39 sfratti + 3 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

Anno 2015 eseguiti 27 + 2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE

Nell'anno 2015 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 2015 ammonta complessivamente a n. 4.247

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 2015 ammonta complessivamente a n.2259

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 2015 sono stati contabilizzati n. 301 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. 2 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	15	73.097
2	BAGNACAVALLO	12	65.386
4	BRISIGHELLA	9	28.860
5	CASOLA VALSENIO	3	14.280
6	CASTELBOLOGNESE	7	29.127
7	CERVIA	6	17.348
8	CONSELICE	1	2.191
9	COTIGNOLA	3	8.970
10	FAENZA	48	198.441
11	FUSIGNANO	9	23.310
12	LUGO	25	121.033
13	MASSA LOMBARDA	2	11.710
14	RAVENNA	193	1.045.011
15	RIOLO TERME	4	6.525
16	RUSSI	2	6.549
17	SOLAROLO	4	20.001
		301	**1.671.842**

c) Interventi extra canone finalizzati alla manutenzione straordinaria e riqualificazione degli immobili. Di seguito si riportano i gli interventi eseguiti nel 2015 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		alloggi
Rifacimento intonaco via Bassi 73 Massa Lombarda	€ 47.797	22
Voltana via Puskin - ripasso copertura e impermeabilizzazione sottotegola	€ 31.296	8
Tetto S. Savino 53 ripasso copertura e impermeabilizzazione sottotegola	€ 18.103	2
Ravenna via Grado 80 sostituzione caldaia nella centrale termica	€ 87.974	98
Ravenna via Gulli 247/A e B rifacimento manto di copertura a seguito evento atmosferico	€ 41.225	24
Ravenna sostituzione contacalorie vari fabbricati	€ 105.542	92
Ravenna via Eraclea 27/39 rifacimento pendenze tetto e relativa soprastante guaina bituminosa	€ 59.976	82
Alfonsine via Tranvia installazione ripartitori per contabilizzazione calore	€ 31.753	22
Casola Valsenio via Don Milani Rifacimento manto di copertura e impermeabilizzazione sottotegola	€ 41.712	16
Ravenna via Gulli 245/A sostituzione caldaia nella centrale termica	€ 81.971	32

La spesa complessiva per interventi di manutenzione effettuati nel corso del 2015 è stata pari a € 4.228.134 così articolata:

- Interventi manutenzione a canone € 1.024.022;
- Interventi di manutenzione straordinaria € 3.029.915, compresi utilizzi fondi anni precedenti per € 1.514.371;
- Interventi di manutenzione sul edifici condominiali € 174.197;

Attività tecniche

Nell'anno 2015 le attività tecniche svolte dal Servizio Lavori e Attuazione Piano triennale e dal Servizio Energia di ACER mediante lo svolgimento di attività tecniche di progettazione, direzione lavori e appalto, per quanto inerente le specifiche convenzioni tecniche sottoscritte con gli enti Committenti.

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 2015, in:

- risorse rese disponibili dagli enti committenti in base a specifiche convenzioni;

Rimangono in essere le forme di remunerazione cui ACER ha avuto accesso secodno 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 2015:

N. progressivo	Committente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/ risorse	Stato dell'opera al 31.12.2015
1	A.S.P. Comune di Rvenna – via Circ.ne alla Rotonda dei Goti, 18	Ristrutturazione e nuova costruzione di residenza per anziani	Convenzione per gestione tecnica intervento	Intervento completato Collaudo in corso
2	Comune di Ravenna – PRUACS-	Opere di urbanizzazione e	Convenzione per gestione tecnica	Intervento completato

	S. Giuseppe	Nuova costruzione di due palazzine per n. 18 alloggi	intervento	Collaudo e consegna alloggi avvenuta
3	ASP Faenza – PIPERS v. Fornarina 10/12/14	Ristrutturazione e riqualificazione urbanistica di complesso edilizio per n. 42 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento	Intervento completato Collaudo e consegna alloggi avvenuta
4	Comune di Alfonsine – Polo Scolastico – 1° stralcio	Nuova palestra	Convenzione per gestione tecnica dell'intervento	Intervento completato Collaudo e consegna in corso
5	Comune di Cotignola – PRUACS – v. 2 Agosto	Opere di urbanizzazione e nuova costruzione di un fabbricato per n. 16 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento	Collaudo e consegna alloggi avvenuta
6	Comune di Ravenna località Filetto	Studio fattibilità per completamento 14 alloggi	Convenzione per gestione tecnica	Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo completati In corso gara d'appalto
7	Comune di Faenza Via Ponte Romano 28-29-30	Studio fattibilità per riqualificazione 26 alloggi	Proposta per contributi PIANO CASA lettera b	eseguito
8	Comune di Ravenna Via Caorle n.14	Studio fattibilità per riqualificazione 6 alloggi	Proposta per contributi PIANO CASA lettera b	eseguito
9	Comune di Alfonsine Via Tranvia 4-6-8-10	Studio fattibilità per riqualificazione 20 alloggi	Proposta per contributi PIANO CASA lettera b	eseguito
10	Comune di Cervia Via Salara 87	Studio fattibilità per riqualificazione 5 alloggi	Proposta per contributi PIANO CASA lettera b	eseguito

11	Comune di Lugo Via Fiumazzo n. 254	Studio fattibilità per riqualificazione 4 alloggi	Proposta per contributi PIANO CASA lettera b	eseguito
12	Comune di Lugo Via Toscana 2-4-6	Studio fattibilità per riqualificazione 12 alloggi	Proposta per contributi PIANO CASA lettera b	eseguito
13	Dormitorio Via Mangagnina, 61 (PROP: ACER)	Riqualificazione energetica dormitorio	Rif. bando RER GR 873 del 06.07.2015 Allegato "B"	Completata fase partecipazione bando di gara.

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2015 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

Comune	***N. attestati emessi***
Alfonsine	3
Bagnacavallo	5
Bagnara	0
Brisighella	4
Casola Valsenio	8
Castel Bolognese	0
Cervia	3
Conselice	2
Cotignola	5
Faenza	73
Fusignano	3
Lugo	9
Massa Lombarda	1
Ravenna	40
Riolo terme	0
Russi	0
Solarolo	1
Totale 2015	***157***

L’attività di emissione degli attestati ha registrato un sensibile calo per effetto dell’importante aggiornamento normativo cui il settore è stato sottoposto, l’ultimo dei quali è la DGR 1275 del 07/09/2015 entrata in vigore il 01/10/2015 a seguito del quale il sistema regionale di attestazione della prestazione energetica degli edifici è stato completamente ridefinito in conformità alle nuove disposizioni nazionali (decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192) e comunitarie

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è al 31/12/2015 composto da 36 unità di personale a tempo indeterminato e 2 unità a tempo determinato.
Le variazioni dell’organico rispetto al 31/12/2014 sono dovute a tre dimissioni per pensionamento che si sono verificate nel corso dell’anno, due con inquadramento B1 nel servizio Gestione Immobiliare, sostituite con due nuove assunzioni con inquadramento B3 e una nel servizio Ragioneria, Gestione Risorse Umane con inquadramento A1, quest’ultima non sostituita.
Le altre variazioni incrementative di unità del personale riguardano l’assunzione di un’unità di personale a tempo indeterminato presso il Servizio Manutenzione e l’assunzione di due unità di personale a tempo determinato, rispettivamente una nell’ambito del Servizio Gestione Immobiliare Politiche abitative Ufficio Casa di Faenza e l’altra presso l’Ufficio Casa di Ravenna.
Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato in servizio al **31/12/2015** 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**		**1**	**5**
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**	**2**	**5**	**7**	**18**
SERVIZIO SEGRETERIA E AFFARI GEN.LI/CED/GARE e CONTRATTI/ COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE		**1**		**1**		**2**	**1**	**5**
SERVIZIO RAGIONERIA/ GEST.RISORSE UMANE		**1**			**1**	**2**		**4**
SERVIZIO PATRIMONIO/CONTR. GEST.		**1**			**1**			**2**
Presso l'Amm.ne Com.le di Ravenna	**1**							**1**
TOTALE	**2**	**7**	**2**	**2**	**6**	**9**	**10**	**38**

La composizione del costo del personale al 31/12/2015 e il suo raffronto con l'anno precedente sono commentati nel Nota integrativa.

Gli obiettivi programmati per il 2015 e sulla base dei quali è stato quantificato il salario accessorio da distribuire ai dipendenti nell'esercizio successivo sono i seguenti:

	Oggetto	*Obiettivo*
1	*PIANO CASA NAZIONALE*	*Attuazione Piano Casa Nazionale e Programma coordinato e pluriennale delle politiche abitative nella Regione Emilia Romagna.*
2	*GESTIONE SINISTRI*	*Nuova modalità di gestione organizzativa interna dei sinistri inerenti il patrimonio e progetto di database dei sinistri pendenti.*
3	*FUSIONE LUMA*	*Fusione per incorporazione in Acer della società Luma.*

4	*GRADIMENTO UTENZA*	*Sistema di valutazione e verifica di gradimento dell'utenza dei comuni di Ravenna e Cervia.*
5	*SERVIZI ENERGETICI*	*Rendicontazione e contabilizzazione dei servizi energetici.*
6	*NUOVE MODALITA' INSERIMENTO ASSEGNATARI*	*Sperimentazione di nuove modalità di inserimento degli assegnatari e di accompagnamento all'abitare dei nuovi immobii Erp ed Ers realizzati in Via Butrinto a Ravenna, Via Fornarina a Faenza e via 25 Aprile a Cotignola*
7	*GESTIONE RENDICONTAZIONE CONDOMINIALE*	*Verifica e revisione delle modalità e dei costi della gestione e rendicontazione condominiale Acer*
8	*CO-HOUSING COMUNE RAVENNA*	*Realizzazione del progetto di co-housing del Comune di Ravenna*
9	*GESTIONE RECLAMI*	*Verifica delle modalità di gestione aziendale e dei tempi di risposta alla segnalazione e ai reclami inerenti la convivenza tra condomini e le violazioni del regolamento d'uso degli alloggi.*
10	*COMITATO DI DIREZIONE*	*Il Comitato di Direzione incentiva, implementa e controlla l'andamento dell'obiettivo, definisce gli step di realizzazione dei singoli obiettivi in particolare tenendo conto di quelli che si sviluppano secondo un orizzonte temporale pluriennale.*

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 2015 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

Non sono intervenuti fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31/12/2015 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 134.806.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2015, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2015.
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 6.740 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 128.066.

Ravenna, 08 aprile 2016

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 2015

STATO PATRIMONIALE

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2015	31/12/2014
A) CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	***0***	**0**
B) IMMOBILIZZAZIONI:		
I) *Immobilizzazioni immateriali:*		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicita'	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	756.563	21.939
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	0	0
Totale B . I	*756.563*	*21.939*
II) *Immobilizzazioni materiali:*		
1) terreni e fabbricati	2.106.075	1.691.011
2) impianti e macchinario	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	1.202.025	1.301.286
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale B . II	*3.308.100*	*2.992.297*
III *Immobilizzazioni finanziarie:*		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	0	37.969
b) imprese collegate	0	0

c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	2.463	2.156
Totale B . III . 1	*2.463*	*40.125*
2) crediti:		
a) verso imprese controllate:	0	140.000
b) verso imprese collegate:	0	0
c) verso controllanti:	0	0
d) verso altri:	412.573	475.838
Totale B . III . 2	*412.573*	*615.838*
3) altri titoli	0	0
Totale B . III	*415.036*	*655.963*
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	***4.479.699***	***3.670.199***
C) ***ATTIVO CIRCOLANTE:***		
I) *Rimanenze*		
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
Totale C . I	*0*	*0*
II) *Crediti:*		
1) verso clienti:	4.804.158	3.724.199
2) verso imprese controllate:	0	192.094
3) verso imprese collegate:	0	0
4) verso controllanti:	0	0
4) bis crediti tributari	63.725	85.692
4) ter imposte anticipate	107.124	106.924
5) verso altri:	2.168.950	2.232.035
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	2.421.497	2.460.028
Totale C . II	*9.565.454*	*8.800.972*
III) *Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*		
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
Totale C . III	*0*	*0*
IV) *Disponibilita' liquide*		
1) depositi bancari e postali	1.417.512	1.600.288
2) assegni	0	0
3) denaro e valori in cassa	5.738	5.738
Totale C . IV	*1.423.250*	*1.606.026*
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	***10.988.703***	***10.406.998***
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	***302.281***	***302.607***
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	***15.770.683***	***14.379.804***

PASSIVO	**31/12/2015**	**31/12/2014**
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	0	0
V) Riserve statutarie	1.972.033	1.895.364
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	134.806	76.669
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	***2.336.759***	***2.201.953***
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	37.689	28.505

2) per imposte, anche differite	16.743	33.486
3) altri	80.694	53.697
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	***135.126***	***115.688***
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	***676.357***	***698.757***
D) DEBITI:		
1) Obbligazioni	0	0
2) Obbligazioni convertibili	0	0
3) Debiti verso Soci per finanziamenti	0	0
4) Debiti verso Banche	2.452.407	1.876.428
5) Debiti verso altri finanziatori	0	0
6) Acconti	0	0
7) Debiti verso fornitori	2.603.565	1.591.969
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) Debiti verso imprese controllate	0	27.945
10) Debiti verso imprese collegate	0	0
11) Debiti verso controllanti	0	0
12) Debiti tributari	82.898	13.421
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	47.058	57.288
14) Altri debiti	4.092.937	4.328.116
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	3.343.408	3.467.714
TOTALE DEBITI (D)	***12.622.273***	***11.362.881***
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	***168***	***525***
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	***15.770.683***	***14.379.804***

CONTI D'ORDINE	**31/12/2015**	**31/12/2014**
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	5.705.940	5.737.722

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2015	31/12/2014
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.587.928	7.449.370
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	987.660	513.097
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	***8.575.588***	***7.962.467***
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	1.279	822
7) per servizi	4.856.462	4.621.152
8) per godimento beni di terzi	27.329	32.330
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.298.478	1.272.905
b) oneri sociali	362.230	380.120
c) trattamento di fine rapporto	95.181	96.242
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	5.250	6.355
Totale B . 9	*1.761.139*	*1.755.622*
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	42.634	17.593
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	188.283	186.328
c) altre svalutazioni delle immobilizz.	8.752	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	120.000	100.000
Totale B . 10	*359.669*	*303.921*

11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12) accantonamenti per rischi	33.500	0
13) altri accantonamenti	0	20.095
14) oneri diversi di gestione	1.269.849	1.041.902
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	***8.309.227***	***7.775.844***
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	***266.361***	***186.623***
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	37.736	67.186
Totale C . 16	*37.736*	*67.186*
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	94.881	98.851
Totale C . 17	*94.881*	*98.851*
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)	***-57.145***	***-31.665***

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	3.745	26.347
21) oneri straordinari	26.112	41.252
Totale (E) delle partite straordinarie (20-21)	***-22.367***	***-14.905***
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D +- E)	***186.849***	***140.053***
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	***52.043***	**63.384**
26) UTILE DELL' ESERCIZIO	***134.806***	***76.669***

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2015

Premessa
Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 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 2015 riflettono le variazioni rispetto ai dati del Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2014 e determinate per effetto della fusione per incorporazione della società controllata al 100% Luma S.r.l. nell'incorporante Acer Ravenna, i cui effetti contabili si sono prodotti dal 1° gennaio 2015, 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 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 capitolati 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 2015 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 2015, 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.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2015, iscritte per un valore netto di Euro 756.563, hanno registrato un incremento lordo rispetto al saldo al 31 dicembre 2014 pari ad Euro 734.624.
Gli incrementi dell'anno 2015 sono relativi alle immobilizzazioni immateriali costituite dai costi sostenuti dalla società Luma S.r.l. fusa per incorporazione in Acer, per la realizzazione dell'intervento di recupero edilizio ed ampliamento di un fabbricato scolastico dismesso situato nel Comune di Lugo località Belricetto finalizzato alla realizzazione di nr. 8 alloggi da destinare alla locazione permanente. Tenuto conto che la proprietà del terreno e dell'opera conclusa, rimarrà al Comune di Lugo, il processo di ammortamento dell'intervento edilizio, decorrerà dalla data in cui l'intervento sarà pronto e disponibile all'uso e pertanto dalla data di rilascio dell'abitabilità, l'ammortamento è stato programmato per un periodo pari alla durata trentennale della rispettiva concessione rilasciata dal Comune. L'ammortamento di periodo di tali immobilizzazioni è di € 27.428. Gli altri incrementi sono dovuti a implementazioni per il potenziamento delle procedure informatiche. L'aliquota ordinaria di ammortamento utilizzata per il software di proprietà è pari al 33%. L'ammortamento di periodo è pari ad Euro 15.155.
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 31.12.2014			Variazioni 2015					Valore al 31.12.2015		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	fondo ammortamento da fusione	Decrementi	Amm. 2015	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	337.765	315.826	21.939	1.880		0	15.155	0	339.645	330.981	8.664
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	824.431	49.054	0	27.478	0	824.431	76.532	747.899
Totale	**337.765**	**315.826**	**21.939**	**826.311**	**49.054**	**0**	**42.633**	**0**	**1.164.076**	**407.513**	**756.563**

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:

	Valore al 31.12.2014			Variazioni 2015				Valore al 31.12.2015		
Descrizione	**Valore lordo al 31/12/2014**	**F.do amm.to al 31/12/2014**	**Valore netto al 31/12/2014**	**Aumenti 2015**	**Diminuzioni al 2015**	**Ammortamento 2015**	**Riclassfica per variazione destinazione**	**Valore lordo al 31/12/2015**	**F.do amm.to al 31/12/2015**	**Valore netto al 31/12/2015**
Terreni	71.371	0	71.371	0	0	0	0	71.371	0	71.371
Fabbricati	2.968.716	1.349.076	1.619.640	498.707	0	83.642		3.467.423	1.432.718	2.034.704
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	12.713	1.868	503		534	0	15.084	13.247	1.837
Mobili e arredi	124.413	116.572	7.842	842		1.272	0	125.255	117.844	7.411
Attrezzat.elettroniche d'ufficio	338.619	321.298	17.322	4.035	0	8.451	0	342.654	329.749	12.905
Mezzi di locomozione	372	372	0		0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.751	613.496	1.274.255	0	0	94.384	0	1.887.751	707.880	1.179.870
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	**5.440.726**	**2.448.429**	**2.992.297**	**504.086**	**0**	**188.283**	**0**	**5.944.812**	**2.636.713**	**3.308.099**

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

Fabbricati: l'incremento rispetto all'esercizio precedente è relativo principalmente per Euro 380.000 a due fabbricati del costo storico di Euro 190.000 l'uno e acquisiti a seguito della permuta senza conguaglio in denaro del terreno di proprietà di Acer sito in Ravenna, Località San Pietro in Vincoli con due fabbricati siti in Faenza al valore di Euro 356.000 e perfezionata con atto notarile del 13 febbraio 2015 repertorio 9233. Al fine di riflettere in bilancio il valore della perizia tecnico estimativa gli immobili acquisiti e iscritti al costo storico di € 194.376 sono stati svalutati per Euro 4.376 ciascuno al fine di riflettere in Bilancio il valore di Euro 190.000 dichiarato dalla perizia tecnico estimativa. La svalutazione è stata iscritta alla voce del Conto Economico B.10 Altre svalutazioni delle Immobilizzazioni per complessivi Euro 8.752.

Attrezzature: rispetto all'esercizio precedente gli incrementi dell'esercizio si riferiscono all'acquisto di personal computer.

Immobilizzazioni in corso e acconti: non vi sono variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

CATEGORIA	ALIQUOTA
Immobili	3%
Mobili e arredi	12%
Macchine per ufficio ordinarie	12%
Macchine per ufficio elettroniche ed apparecchiature informatiche	20%
Attrezzatura varia	15%

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotti del 50% per i beni acquisiti nell'esercizio. Le aliquote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.
Gli oneri di manutenzione e miglioramento, straordinari e non ricorrenti, vengono imputati ad incremento dei cespiti interessati nel solo caso in cui incrementino 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

Con atto notarile del 10/09/2015 Rep. 9643 si è perfezionata la fusione per incorporazione tra l'Azienda Acer incorporante e la controllata Luma S.r.l incorporata, i cui effetti contabili sono decorsi dal 01 gennaio 2015. Pertanto, essendo il capitale della società incorporata interamente posseduto dall'incorporante, a seguito dell'acquisto delle quote possedute dalla Società Adriatica Costruzioni Cervese Soc. Coop. del valore nominale di Euro 11 pari allo 0,01% del capitale sociale e avvenuto con atto notarile del 16/01/2015, si è attuato ai sensi dell'art. 2505 del Codice Civile, l'annullamento dell'intera partecipazione per l'importo corrispondente al capitale sociale dell'incorporata di pari valore. A seguito di tale operazione contabile si è verificato alla voce Immobilizzazioni finanziarie il decremento di Euro 37.969 pari al valore della partecipazione iscritta al 31/12/2014 al valore storico di Euro 176.064 rettificata del fondo rischi di Euro 138.095, costituito al fine di tenere conto della differenza tra il valore delle partecipazione di Luma S.r.l. e il valore del patrimonio netto della stessa.

Il decremento della voce delle Immobilizzazioni finanziarie si riferisce inoltre per Euro 140.000 alla estinzione del credito verso la società Luma S.r.l. per effetto della elisione dei crediti e debiti verso la società controllata e fusa per incorporazione nella controllante Acer.

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 11.428 i crediti verso cessionari mutuatari di alloggi per la parte residua del debito. Come previsto dalla normativa, il ricavato delle quote di ammortamento deve essere oggetto di un piano di reinvestimento in interventi per attività di edilizia residenziale pubblica da sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti;
d) per Euro 398.769 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 31.12.2014	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2015
Partecipazioni	***40.125***	***307***	***37.969***	***2.463***
Imprese controllate	176.064	0	176.064	0
Fondo altri acc.ti per passività potenziali	-138.095	0	-138.095	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	2.156	307		2.463
Crediti verso imprese controllate	***140.000***	***0***	***140.000***	***0***
Crediti verso altri	***475.838***	***0***	***63.264***	***412.573***
Contratti diversi	2.376	0	0	2.376
Cessionari per rate riscatto	13.907	0	2.479	11.428
Comuni per rate mutui alloggi ceduti				0
Comuni per rate mutui alloggi locazione permanente	459.555	0	60.786	398.769
Altre imprese	0	0	0	0
Verso altri		0		0
Altri titoli	0	0	0	0
Totale	**655.963**	**308**	**241.234**	**415.036**

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 31/12/2015	Crediti al 31/12/2014	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	2.021.738	2.033.090	2.021.738	0	-11.352
recuperi spese gestione stabili	1.165.473	1.246.884	1.165.473	0	-81.411
per spese legali	518.242	413.133	518.242	0	105.109
altri crediti	602.610	364.608	602.610	0	238.002
f.do svalutazione crediti	-816.361	-918.443	-816.361	0	102.082
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	0	0	0	0	0
verso clienti	1.209.104	492.718	1.209.104	0	716.386
verso comuni	62.042	92.209	62.042	0	-30.167
Crediti verso utenti e clienti	***4.762.848***	***3.724.199***	***4.762.848***	***0***	***1.038.650***
Crediti v/o imprese controllate	***0***	***192.094***	***0***	***0***	***-192.094***
Crediti v/o imprese collegate	*0*	*0*	*0*	*0*	0
Crediti v/o impr.controllanti	*0*	*0*	*0*	*0*	0
Crediti tributari	***63.725***	***85.692***	***63.725***	***0***	***-21.967***
Crediti per imposte anticipate	***107.124***	***106.924***	***107.124***	***0***	***200***
Crediti per G.S.	***2.421.497***	***2.460.028***	***2.421.497***	***0***	***-38.531***
verso Stato ed altri enti	394.572	268.826	394.572	0	125.746
verso condomini	360.484	319.712	360.484	0	40.772
per anticipi effettuati	1.317.189	1.202.628	1.317.189	0	114.561
verso altri	138.015	84.549	138.015	0	53.466
immobili destinati alla vendita	0	356.320	0		-356.320
Crediti verso altri	***2.210.260***	***2.232.035***	***2.210.260***	***0***	***-21.774***
Totale	**9.565.454**	**8.800.972**	**9.565.456**	**0**	**764.484**

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 5.579.209, (al lordo del fondo svalutazione crediti di Euro 816.361), hanno registrato un incremento di Euro 1.038.650 dovuto principalmente all'incremento dei crediti verso clienti per lavori relativi ad interventi edilizi effettuati nel corso dell'esercizio 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 2.021.738 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 11.352;
- il fondo svalutazione crediti al 31/12/2014 di Euro 918.443, (utilizzato per Euro 222.082), è al 31/12/2015 pari a Euro 816.362, comprensivi di un accantonamento di Euro 120.000, 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 1.165.473 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 518.242 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 602.610, sono relativi quanto ad Euro 229.848 a fatture da emettere per costi sostenuti da Acer per manutenzioni da riaddebitare agli utenti e quanto ad Euro 171.884 a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi;
- l'importo di Euro 1.209.104 è riferito per Euro 468.029 a fatture da emettere a titolo di compensi tecnici rilevati a fronte dei servizi di progettazione 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. La voce è inoltre composta per Euro 695.036 dal credito per fatture di ribalto lavori emesse nei confronti dell'Azienda di Servizi alla Persona di Ravenna, Cervia e Russi per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla istituzione di una Casa di Riposo per anziani in Ravenna;
- i crediti verso i Comuni sono pari ad Euro 62.042 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 sono decrementati rispetto all'esercizio precedente per effetto della fusione per incorporazione della società Luma S.r.l. nella controllante Acer e a seguito della quale si è proceduto all'elisione delle partite infragruppo;

I crediti tributari pari a Euro 63.725 si riferiscono per Euro 11.263 al credito IVA derivante dalla dichiarazione annuale per l'anno 2014. Per Euro 19.865 al rimborso Ires da Irap contabilizzato nel corso del 2012 e relativo agli anni di imposta 2007, 2008, 2009, ai sensi dell'art. 2 DL 201/2011. Nel corso dell'esercizio l'Agenzia delle Entrate ha proceduto con il rimborso della quota parte del credito maturato per gli anni 2010 e 2011. L'importo di Euro 19.865 è comprensivo per Euro 17.737 del credito della società M.P.R. S.r.l. incorporata per effetto della fusione avvenuta nel 2013. Per Euro 28.890 si riferiscono alla rilevazione del credito Irap per imposte correnti dell'esercizio 2015.

I crediti per imposte anticipate, pari Euro 107.124, sono relativi per Euro 104.267 agli accantonamenti cause legali 2010, 2011, 2015 non deducibili fiscalmente per Euro 9.683 e al credito Ires per accantonamenti 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015 al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 94.584. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo dei crediti per imposte anticipate al 31/12/2015 delle imposte, l'aliquota fiscale applicata per il loro calcolo è quella in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno e prevista dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio. Pertanto dato che a partire dall'esercizio 2017 l'aliquota IRES passerà al 24% (ridotta della metà per gli ex IACP) il credito per imposte anticipate è stato rideterminato sulla base della aliquota del 12%, prudenzialmente, poiché non si ha la ragionevole certezza che tali accantonamenti si riverseranno entro l'esercizio 2016.
Nei futuri esercizi si ritiene inoltre 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 2.421.497, con un decremento netto rispetto all'esercizio 2014 di Euro 38.531. I prelievi per l'anno 2015 ammontano a Euro 160.757 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 2015 si riferiscono per Euro 72.319 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 49.907 al riversamento dei fondi della garanzia fidejussoria escussa per i lavori di Via Chiavica Romea .

.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 2.210.260 e sono costituiti principalmente da :

a) Euro 360.484 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 1.317.189 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati. Al 31/12/2015 l'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati è pari a Euro 1.147.117 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 133.019 dovuta principalmente ai lavori per interventi edilizi fatturati e saldati al 31/12/2015 e per i quali non è pervenuto al termine dell'esercizio 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 394.570 relativamente ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi 2006-2007-2008-2009-2010-2012-2013, 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 138.015 per crediti verso condomini proprietari e crediti vari per pagamenti anticipati rispetto all'emissione della fattura a fornitori per utenze.
e) il decremento della voce Immobili destinati alla vendita per Euro 356.320 si riferisce alla cessione tramite permuta perfezionata con atto notarile del notarile del 16/02/2015 della porzione di fabbricato denominata "Ex Scuola Elementare di San Pietro in Vincoli" e a seguito della 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 31/12/2014	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2015
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	2.837	19.253
C.R. 251/01	5.957	0	0	5.957
C.R. 501/03 3' Stralcio	0		54.744	54.744
Contributo Regione PRU Darsena 112 alloggi	95.364	0	141.438	236.802
Delibera Giunta Reg. n.2964/01	0	0	0	0
Regione Comune Ravenna Progetto Pilota Sicurezza Urbar	244.220	0	47.486	291.706
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
Anticipazione intervento Filetto			29.579	29.579
Intervento di riqualificazione energetica fondo Fyoto	445.943	-143.065		302.878
TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE	**1.170.857**	**-299.824**	**276.084**	**1.147.117**

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31/12/2015 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 31/12/2015 di Euro 1.423.249 rilevando un decremento di Euro 182.776 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 2015 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 31/12/2015	Valore al 31/12/2014	Variazione
Depositi c/o tesoriere	595.467	1.418.531	-823.064
Banche c/c	169.280	54.343	114.937
Poste c/c	652.765	127.414	525.351
Assegni	0	0	0
Depositi bancari e postali	**1.417.512**	**1.600.288**	**-182.776**
Denaro e valori in cassa	5.738	5.738	0
Totale	**1.423.249**	**1.606.026**	**-182.776**

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 302.281 e risultano sostalziamente invariati rispetto al 31 dicembre 2014.
I ratei attivi al 31/12/2015 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 41.211.
L'importo di Euro 113.096 riguarda i risconti attivi per imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2015, 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 2015 sono così composti :

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2014	Variazione
Ratei attivi	**41.211**	**41.211**	**0**
Compensi per interventi edilizi	41.211	41.211	0
Altri	-	-	0
Risconti attivi	**261.070**	**261.396**	**-326**
Canoni passivi - Consulenze	147.974	160.906	-12.932
Premi assicurativi	-	-	0
Imposta di registro	113.096	100.490	12.606
Altri		-	0
Totale	**302.281**	**302.607**	**-326**

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2015, il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	**Capitale di dotazione**	**Riserva di Rivalutazione**	**Riserve Statutarie**	**Altre Riserve**	**Utili (Perdite) portate a nuovo**	**Utili (Perdite) dell'esercizio**	**Totale**
Saldi al 01/01/2014	**229.920**	**0**	**1.869.103**		**0**	**26.261**	**2.125.284**
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			26.261		0	(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**
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			76.669			(76.669)	0
Risultato dell'esercizio						134.806	134.806
Saldi al 31/12/2015	**229.920**	**0**	**1.972.033**	**0**	**0**	**134.806**	**2.336.759**

Come da delibera n° 59 del 15/06/2015 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2014 di Euro 76.669 è stato destinato per Euro 3.833 al fondo di riserva ordinario e per Euro 72.836 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 31/12/2015, per un importo complessivo di Euro 135.126, sono così suddivisi :

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2015
Fondo di indennnita' per fine mandato amm.ri	28.505	9.184	0	**37.689**
Altri fondi :	**87.183**	**33.500**	**-23.246**	**97.437**
rischi per cause legali	53.697	33.500	-6.503	80.694
fondi per imposte anche differite	33.486	0	-16.743	16.743
altri accantonamenti per perdite future	0	0	0	0
altri acc.ti per copertura perdite società partecipata	0	0	0	0
Totale	**115.688**	**42.684**	**-23.246**	**135.126**

Rispetto al saldo al 31/12/2014, si commentano le seguenti variazioni:
- il fondo indennità fine mandato amministratori è incrementato di Euro 9.184 per accantonare quote previste dalla Legge Regionale 24/2001;
- il fondo per rischi cause legali è stato incrementato di Euro 33.500 al fine di stimare prudenzialmente gli oneri futuri che poterebbero derivare da contenziosi in essere. Nel corso dell'esercizio è stato utilizzato per Euro 6.503 rispetto al saldo dell'anno precedente per il pagamento di spese legali relative a cause il cui costo per passività potenziali era stato accantonato in esercizi precedenti.
- il fondo imposte differite passive, per Euro 16.743, 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 2015;

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta, al 31/12/2015, ad Euro 676.357, registrando un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 22.399.
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 31/12/2014		**698.757**
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2015 al lordo dell'imposta sostitutiva		79.673
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	-	1.683
Utilizzo 2015 per liquidazione T.F.R.	-	100.390
Saldo al 31/12/2015		**676.357**

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2015, ammontano complessivamente ad Euro 12.622.273.

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2014	di cui esigibile entro l'esercizio successivo	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni
Debiti verso banche, c/c e mutui	2.452.407	1.876.428	174.365	765.382	1.512.660
Mutui verso altri finanziatori	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	2.603.565	1.591.969	2.603.565	0	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso impresa controllata Luma Srl	0	27.945	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti tributari	82.898	13.421	82.898	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	47.058	57.288	47.058	0	0
Altri debiti	4.092.937	4.328.116	2.418.923	1.674.014	0
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	3.343.408	3.467.714	766.028	2.577.380	0
TOTALI	**12.622.273**	**11.362.881**	**6.092.837**	**5.016.776**	**1.512.660**

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche espongono al 31/12/2015 un saldo di Euro 2.452.407, con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 575.979. L'incremento al netto del rimborso delle rate dei mutui scadute nel 2015 per Euro 136.521 è relativo all'acquisizione di due mutui fondiari con la Cassa di Risparmio di Cesena, originariamente contratti dalla Società Luma S.r.l. al fine di finanziare l'intervento di Lugo – Belricetto. I mutui a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione di Luma S.r.l. nella controllante Acer avvenuta nel 2015 sono stati iscritti nel bilancio dell'Ente incorporante,

-i debiti verso fornitori, pari a Euro 2.603.565, 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 tributari, pari ad Euro 82.898, evidenziano un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 69.477 per effetto di maggiori debiti Iva risultanti dal mese di dicembre 2015 e per ritenute a dipendenti versate a gennaio 2016;

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 47.058 e si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali degli stipendi di dicembre 2015 e versati nel mese di gennaio 2016;

- gli altri debiti sono pari al 31/12/2015 ad Euro 4.092.937 e registrano un decremento di Euro 235.179 rispetto al saldo al 31/12/2014. Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2014	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	723.093	414.454	308.639
Depositi cauzionali	1.674.549	1.647.415	27.134
Enti diversi	312.966	265.320	47.646
Debiti v/comuni art. 36 L.R. 24/2001	1.080.404	1.704.337	-623.933
Debiti v/ personale dipendente	178.224	180.001	-1.777
Altri	123.701	116.589	7.112
Totale	**4.092.937**	**4.328.116**	**-235.179**

Assegnatari e cessionari per conguaglio servizi: l'importo, di Euro 723.093 al 31/12/2015 rappresenta il debito relativo alla rendicontazione di servizi agli utenti, in particolare si tratta dei servizi comuni per i quali viene annualmente redatto il consuntivo, riaddebitando o accreditando in bolletta i relativi conguagli agli utenti. L'incremento avvenuto nel corso dell'esercizio è imputabile principalmente alle quote di acconto versate dagli inquilini a fronte delle spese sostenute da Acer e da rendicontare nell'esercizio successivo.

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

Enti diversi: questa voce ha subito un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 47.646 dovuto a fondi versati dai Comuni nel corso dell'esercizio e da utilizzarsi per la gestione di unità abitative non E.r.p. e canoni incassati da riversare ai Comuni nell'esercizio successivo, secondo quanto stabilito dalle convenzione in essere al 31/12/2015.

Debiti verso comuni Art. 36 L.R. 24/2001: la voce riguarda la quota che residua dai proventi per canoni relativi agli esercizi 2011-2014 e 2015 da destinatarsi 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 2015, al netto delle quote capitali delle rate dei mutui a carico dei fabbricati ERP, è pari ad Euro 923.219. Residuano Euro 157.185 relative agli anni precedenti da utilizzare per interventi di adeguamento impianti degli alloggi, manutenzione straordinaria e ripristino alloggi.

I debiti verso dipendenti: pari ad Euro 178.224 includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER, per Euro 136.422, e al debito per ferie maturate e non ancora usufruite al 31/12/2015 per Euro 41.802.

Altri debiti: l'importo complessivo di Euro 123.701 al 31/12/2015 ha registrato nel corso del 2015, un decremento di Euro 7.112.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 3.343.408 al 31/12/2015, 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 1.511.709 e rate da riscuotere oltre l'esercizio per vendite di alloggi per Euro 11.428;
- Euro 99.711 rientri Legge 560/93 da versare nell'esercizio successivo nella contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato per le rate riscosse dagli assegnatari che hanno acquistato l'alloggio, ai sensi della legge 560/93, con pagamento rateale del prezzo e diritti di prelazione pagati nell'esercizio per vendite alloggi legge 560/93;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi della legge 457/78 per Euro 1.019.314;
- 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;
- finaziamenti derivanti del programma Nessun Alloggio Pubblico Sfitto D.L. 159/2007 per Euro 8.160 1^ stralcio ed Euro 529.461 2 ^ stralcio;
- finaziamenti derivanti da trasferimenti di fondi effettuati dai Comuni per un ammontare residuo al 31/12/2015 di Euro 93.752 e destinati alle realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi su alloggi di proprietà degli enti medesimi;

Di questi importi Euro 2.418.231 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 31/12/2015 risultano pari ad Euro 168.
Sono costituiti dalla quota di costi per imposte di bollo e spese bancarie diverse maturate nel 2015 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 fidejussione bancaria di Euro 105.940 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.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2015 ammonta ad Euro 8.575.588 con un incremento, rispetto all'esercizio 2014, di Euro 613.121 dovuto principalmente a maggiori ricavi provenienti dall'attività accessoria per interventi edilizi, rifatturati all'A.s.p. di Ravenna-Cervia e Russi, per i lavori di recupero e ampliamento edilizio di un fabbricato sito a Ravenna in Circonvallazione dei Goti e per maggiori competenze tecniche connesse.

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	2015	2014	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	153.801	130.322	23.479
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.793.546	6.779.747	13.799
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	57.203	51.270	5.933
Altri canoni	26.109	6.651	19.457
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	369.832	352.853	16.979
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	144.828	113.694	31.135
Corrispettivi e rimborsi spese servizi	0	0	0
Corrispettivi per interventi di costruzione	0	0	0
Ricavi per competenze tecniche	7.244	14.833	-7.589
Sanzioni pecuniarie	12.632		12.632
Canoni alloggi Belricetto	22.733	0	22.733
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	**7.587.928**	**7.449.370**	**138.558**

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell'esercizio 2015, sono così suddivisi:

a) Euro 153.801 sono relativi ai canoni di locazione di contratti relativi ad unità extra-abitative di proprietà Acer destinate ad uso commerciale, l'incremento di tale voce è attribuibile a maggiori periodi di fittanza nel corso dell'anno;
b) In base ai contratti di concessione del servizio di gestione del patrimonio ERP stipulati nell'anno 2013 tra Acer ed i Comuni, i canoni di locazione degli alloggi ERP sono ricavi d'esercizio caratteristici di ACER che, per l'anno 2015, sono stati pari a Euro 6.793.546;
c) Euro 57.203 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 26.109 per altri canoni derivanti dalla locazione di alloggi in locazione permanente e unità extra residenziali di proprietà.

Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili

L'azienda ha gestito nel 2015 un totale di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a nr. 4.650 unità di cui 31 alloggi di "emergenza" per conto del Comune di Cervia, oltre a 72 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 369.832, rilevati nel 2015, sono così suddivisi:
a) per Euro 162.456 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 148.396 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 49.734 sono costituiti dai corrispettivi dovuti dai Comuni per la gestione di unità extra-ERP sulla base delle convenzioni in essere.

d) per Euro 9.246 quali importo a titolo di sanzioni ammistrative applicate agli utenti per violazione dei regolamenti condominiali.

Corrispettivi e rimborsi di manutenzione

L'importo di Euro 144.828 è determinato principalmente dai rimborsi per gli interventi di manutenzione di cui Euro 121.961 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 prevedono 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 31/12/2014 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 7.244 sono relativi a compensi tecnici rilevati al 31/12/2015 sulla base degli stati di avanzamento dei servizi di progettazione previsti da convenzioni in essere con i Comuni.

Canoni alloggi Belricetto

Euro 22.733 per la gestione degli alloggi di Belricetto gestiti direttamente da Acer secondo quanto stabilito dalla convenzione tra Acer e Luma S.r.l.
Occorre precisare che in tale convenzione è succeduta Acer in quanto la società Luma S.r.l. è stata fusa per incorporazione in Acer in data 15/09/2015.
La differenza di ricavo rispetto al 2014 è dovuta alla corretta riclassificazione del conto, rispetto al precedente esercizio, alla voce A.5 Altri ricavi e proventi.

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	2015	2014	Variazione
Canoni diversi	24.091	24.123	-32
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	4.559	4.496	63
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	7.947	0	7.947
Ricavi interventi edilizi attività accessoria	197.430	103.089	94.340
Altri ricavi e rimborsi diversi	26.342	18.527	7.815
Rimborsi dai Comuni	75.734	73.045	2.690
Contributi mediazione sociale	0	0	0
Rimborso personale in comando	67.868	72.892	-5.024
Canone affitto ramo d'azienda	0	0	0
Rimborsi contratti appalto e forniture beni/servizi	0	0	0
Ricavi per servizi da rifatturare	495.414	181.475	313.939
Rimborsi spese postali e valori bollati	557	2.592	-2.035
Altri ricavi	20.008	9.564	10.445
Contributo alloggi Belricetto - Lugo	4.651	23.294	-18.643
Rimborsi danni immobiliari alloggi	15.000	0	15.000
Incentivi produzione Energia	48.059	0	48.059
Totale altri ricavi e proventi	**987.660**	**513.097**	**474.563**

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 987.660, registrando un incremento complessivo di Euro 474.563 rispetto all'esercizio 2014, per maggiori competenze tecniche maturate al 31/12/2015 e per un aumento dei ricavi per servizi da rifatturare connessi all'ampliamento e recupero edilizio dell'edificio di Via Circonvallazione dei Goti.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

a) Euro 24.091 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
b) Euro 197.430 riguardano i proventi per interventi edilizi derivanti dall'attività edilizia accessoria contabilizzati al 31/12/2015 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 91.245;
    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 27.075;
    c. altre competenze per Euro 79.110 per interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione;

c) Euro 26.342 per ricavi e rimborsi diversi, di cui Euro 21.825 per rimborsi assicurativi per danni ai fabbricati, (che nelle rendicontazioni di gestione ai Comuni hanno ridotto i costi assicurativi del patrimonio ERP); per Euro 3.000 per il contributo di sponsorizzazione ricevuto dalla Cassa di Risparmio di Ravenna per l'anno 2015 così come stabilito dalle convenzioni in essere; Euro 1.410 per contributi ricevuti in conto scambio energia elettrica

prodotta ma non direttamente autoconsumata; Euro 107 altri ricavi di cui Euro 82 per contributi per Festa del Vicinato.

d) Euro 75.734 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 67.868 per rimborso del costo di un'unità di personale comandata presso il Comune di Ravenna. La variazione rispetto al 31/12/2014 è dovuta a minori ricavi per rifatturazione legati agli incentivi tecnici;
f) Euro 495.414 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. A fronte di tali ricavi ci sono corrispondenti costi per interventi edilizi attività accessoria di Euro 495.600 nella voce B7 del Conto Economico;
g) Euro 4.651 rappresenta per l'anno 2015 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.
La differenza di Euro 18.463 è dovuta alla riclassificazione dei canoni emessi per l'anno 2015 ed inerente i contratti di affitto in essere nella voce A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni a cui si rimanda;

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2015 ammontano ad Euro 8.309.227, a fronte di un costo del 2014 di Euro 7.775.843. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2015 è pari all'90%, mentre nel 2014 era stata pari al 92%. I costi della produzione non comprendono costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci.

B.7) Costi per servizi

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	2015	2014	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	164.413	169.497	-5.084
Spese di rappresentanza e promozionali	597	327	271
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	94.538	86.467	8.070
Spese postali e telefoniche	42.029	46.598	-4.570
Cancelleria , stampati, pubblicazioni	11.529	15.321	-3.792
Corsi di formazione personale, rimborsi spese piè di lista a dipendenti ed altri oneri	36.231	29.614	6.617
Gestione mezzi di trasporto	1.871	2.544	-673
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	34.561	19.810	14.751
Consulenze legali	7.711	22.441	-14.730
Assistenza fiscale e amministrativa	8.995	9.016	-21
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	4.279	2.044	2.235
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	11.947	11.964	-17
Certificazione sistema qualità	3.139	4.244	-1.106
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	1.684	3.057	-1.373
Costi per svolgimento gare	30	14.853	-14.823
Giornali, riviste e pubblicazioni	1.797	3.367	-1.569
Manut.attrezzature e gestione sistema informatico	35.144	16.349	18.795
Spese su depositi bancari e postali	1.817	2.529	-711
Costi provenienti dalla fusione per incorporazione della società Luma S.r.l.	5.422	0	5.422
Totale Spese generali	***467.733***	***460.042***	***7.691***
Spese di amministrazione stabili	847.921	674.821	*173.100*
Spese di manutenzione stabili	2.988.577	3.228.495	-239.916
Costi per canoni alloggi Belricetto	0	18.643	*-18.643*
Totale Spese della gestione immobiliare	***3.836.498***	***3.921.959***	***-85.461***
Totale Spese dell'attività costruttiva	***56.631***	***53.651***	***2.980***
Totale Spese dell'attività accessoria	***495.600***	***185.500***	***310.100***
Totale Spese per certificazioni energetiche	***0***	***0***	***0***
Totale costi per servizi	**4.856.462**	**4.621.152**	**235.310**

Spese Generali

Esaminando l'andamento delle spese generali rispetto al 31/12/15, si riscontra un incremento complessivo netto di Euro 7.691 per un valore complessivo delle spese generali al 31/12/2015 pari a Euro 467.733.

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 164.413 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	24.296
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	11.318
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	11.255
Indennità chilometrica amministratori	Euro	7.346

b) le spese relative a servizi e manutenzione uffici sono aumentate di Euro 8.070 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 piè di lista a dipendenti ed altri oneri sono incrementati per maggiori costi per acquisto buoni pasto sostenuti nell'esercizio 2015 rispetto all'esercizio precedente;
d) le consulenze professionali sono incrementate per Euro 14.751 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. L'incremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto ai maggiori costi per assistenza notarile, sostenuti nel corso dell'anno per l'operazione straordinaria di fusione per incorporazione della società Luma S.r.l. in Acer e per l'attività di prestazione occasionale diretta al monitoraggio e verifica delle modalità con le quali si svolge l'attività dei singoli dipendenti e degli uffici e approfondimento della procedura di rendicontazione delle spese condominiali;
e) in tabella sono stati evidenziati distintamente i compensi maturati per la società di revisione, pari a Euro 11.947, ed inerenti l'attività espletata nel corso del 2015 per la certificazione del bilancio 2014 e 2015; i compensi per l'assistenza fiscale e amministrativa per Euro 8.995 sono in linea con l'anno precedente;
f) Euro 1.684 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 2015 da parte del personale dell'Azienda.
g) Euro 7.711 relativi alle spese per assistenza legale sostenuti nel corso del 2015. In particolare il costo si riferisce a parcelle pagate per attività di consulenza legale connesse alla redazione di bandi di gara.
h) Euro 5.422 sono costi provenienti dalla fusione per incorporazione della società Luma S.r.l. di cui si fornisce il seguente dettaglio:

Consulenze tecniche-amministrative	Euro	636
Spese notarili	Euro	1.480
Spese per commissioni bancarie e postali	Euro	1.104
Assicurazioni	Euro	2.202

Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti la gestione degli alloggi pari a Euro 847.921 e sono principalmente costituite da:
b) Euro 154.707 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 105.019 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti;
d) Euro 121.147 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 120.426 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 106.252 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;
f) Euro 146.143 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 3.318 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti nel corso del 2015;
h) Euro 53.673 si riferiscono a costi per accollo canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti;
i) Euro 86.342 si riferiscono a costi per fughe acqua e spese parti comuni edifici;
l) Euro 28.488 per rimborsi spese relativi a tributi e imposte, all'A.s.p. dei Comuni della Bassa Romagna, per i fabbricati siti in Corso Sforza Via Rossini – Cotignola affidati in concessione all'Acer;
i) Euro 28.658 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 2.988.577 e sono costituite dalle seguenti voci:
a) Euro 1.024.022 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 1.515.544 sono riferite ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti e interventi di ripristino degli alloggi Erp.
c) Euro 34.746 sono riferite ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;
d) Euro 121.961 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 18.992 sono spese di manutenzione straordinaria relativi a proprietari
f) Euro 174.197 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
g) Euro 64.684 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;
h) Euro 16.570 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
i) Euro 16.240 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 31 unità abitativa al 31/12/2015;
j) Altri costi per manutenzione per Euro 1.621 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2015 si è attestato a Euro 41,32 per alloggio, importo inferiore al parametro fissato dalla Delibera della Regione Emilia Romagna nr. 391/2002 e pari a € 47,00 per alloggio/mese.

Costi per canoni alloggi Belricetto.

Tale importo era dovuto ai canoni degli alloggi di Belricetto che Acer versava alla società controllata Luma S.r.l. in virtù della convenzione per la gestione di tali alloggi. In seguito alla fusione per incorporazione della società Luma in Acer in data 10/09/2015, con effetto giuridico nei confronti di terzi dal 15/09/2015, data di registrazione dell'atto nel Registro delle Imprese, tale convenzione non è più in essere.

Spese dell'attività costruttiva.
Si riferiscono per Euro 56.631 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 2015, l'importo di Euro 27.329 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 5.001, dovuto ai minori costi per nolleggio auto aziendali.

B.9) Costi per il personale

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

Descrizione	2015	2014	Variazione
Salari e stipendi	***1.298.478***	***1.272.905***	***25.573***
Retribuzioni	1.127.233	1.123.168	4.065
Retribuzione tirocinante	5.453	4.675	778
Prestazioni di lavoro accessorio	3.950	0	3.950
Lavoro straordinario	8.148	10.475	-2.327
Indennità di trasferta	16.373	14.160	2.213
Compenso incentivante produttività	137.321	118.015	19.306
Incentivi Tecnici	0	2.413	-2.413
Lavoro interinale, quota stipendio	0	0	0
Retribuzioni lorde società fusa per incorp. M.p.r. S.r.l.	0	0	0
Costo personale comandato società fusa per incorp. M.p.r. S.r.l.	0	0	0
Oneri sociali	***362.230***	***380.120***	***-17.890***
Trattamento di fine rapporto	***95.181***	***96.242***	***-1.061***
Altri costi	***5.250***	***6.355***	***-1.105***
Totale	***1.761.139***	***1.755.622***	***5.517***

Nella voce retribuzioni 2015 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 2015 e più precisamente:

- nel corso del 2015 si sono verificati tre dimissioni per pensionamenti, due nel Servizio Gestione Immobiliare, una nel Servizio Ragioneria-Gestione Risorse Umane, di cui solamente due, nell'ambito della Gestione Immobiliare, sono state sostituite;
- stabilizzazione a tempo indeterminato di un'unità di personale a decorrere dal 16/02/2015 presso la Gestione dell'Ufficio Casa del Comune di Ravenna;
- assunzione di una unità a tempo determinato a decorrere dal 04/05/2015, stabilizzata a tempo indeteminato a fine anno, nell'ambito del Servizio Manutenzione;
- assunzione di due unità di personale a tempo determinato a decorrere dal 02/11/2015 rispettivamente nell'ambito del Servizio Gestione Immobiliare Politiche abitative Ufficio Casa di Faenza e Ufficio Casa di Ravenna;

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.761.139 si rileva un ricavo pari ad Euro 67.868 relativo al rimborso di un unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna per l'intero esercizio.

Il premio di risultato di Euro 137.321, 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.
Gli oneri sociali si riducono principalmente per effetto dell'esonero contributivo per le nuove assunzioni con contratto di lavoro a tempo indeterminato effettuate nel corso del 2015, ai sensi dell'articolo unico, commi 118 e seguenti, della Legge 23 dicembre 2014, n.190.
In particolare ad usufruire dello sgravio sono tre nuovi assunti a tempo indeterminato più una dipendente già assunta a tempo determinato nel 2014 e stabilizzata nel corso del 2015.
E' stato accantonato al fondo di trattamento fine rapporto la somma di Euro 95.181 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 2015, ripartito per categoria.
Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2015 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2015	In servizio al 31/12/2015
Dirigenti	0	0
Quadri	9	9
Impiegati	26	27
Subtotale	**35**	**36**
Impiegati a tempo determinato	2	2
Totale	**37**	**38**

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 42.634 e sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà.
Gli ammortamenti delle *immobilizzazioni materiali* effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 188.283:

a) per l'importo di Euro 83.642 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 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 10.257 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 120.000, 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 2015 è stato effettuato l'accantonamento per cause legali in corso, per Euro 33.500, al fine di stimare prudenzialmente gli oneri futuri che potrebbero derivare da contenziosi in essere.

B. 13) Altri accantonamenti
Nell'esercizio 2015 non sono stati effettuati altri accantonamenti.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2015	2014	Variazione
Contributi associativi	23.467	22.848	619
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	1.059.740	828.227	231.513
Altre spese e perdite diverse	20	343	-323
Totale costi ed oneri diversi	***1.083.227***	***851.418***	***231.809***
Imposta di bollo	1.877	2.089	-212
Imposta di registro	91.984	87.252	4.732
IMU	70.947	71.840	-893
Imposta sostitutiva mutui bancari	0	0	0
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	1.843	4.887	-3.044
Sanzioni amministrative	327	861	-534
Contributo alloggi Belricetto	0	4.651	-4.651
Oneri diversi di gestione società Luma S.r.l. fusa per incorporazione	613	0	613
TASI alloggi proprietà Acer	19.031	18.904	127
Totale imposte indirette, tasse e contributi	***186.622***	***190.484***	***-3.862***
Totale	***1.269.849***	***1.041.902***	***227.947***

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

a) 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 degi 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 1.059.740, indicato al lordo delle quote capitali di Euro 136.521 sulle rate dei mutui ERP, sarà reinvestito al netto di tali 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.
b) l'IMU versata nel 2015 è stata pari ad Euro 70.947, di cui l'importo relativo agli uffici della sede ACER è pari ad Euro 14.717, mentre per le altre unità abitative l'azienda corrisponde un importo pari ad Euro 56.230;

c) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2015, esse sono così suddivise: Euro 87.727 sono relative al patrimonio alloggi ERP, Euro 1.614 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà, Euro 1.935 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 1.843 si riferiscono principalmente alla tassa di occupazione di suolo pubblico, al diritto annuale camerale e alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali.
e) Nel corso dell'esercizio sono stati inoltre registrati costi pari a Euro 19.031 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 37.736 e sono così ripartiti:
a) per Euro 30.444 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 24.981 per effetto di un decremento sia del tasso attivo applicato che della consistenza media in giacenza;
b) per Euro 144 sono costituiti da interessi attivi bancari provenienti dalla società Luma S.r.l. fusa per incorporazione in Acer in data 10/09/2015;
c) per Euro 7.148 sono costituiti prevalentemente per Euro 5.748 da interessi legali 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 94.881, con un decremento di Euro 3.970, rispetto al 2014, 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 7.025;
b) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 33.205;
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 43.967;
d) interessi passivi bancari provenienti dalla società Luma S.r.l,. fusa per incorporazione in Acer in data 10/09/2015, e relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Cesena S.p.a per la costruzione degli alloggi di Belricetto;
e) altri interessi passivi per Euro 815.

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

E.20) Proventi straordinari

I proventi straordinari, ammontano ad Euro 3.745 e presentano un decremento di Euro 22.602 rispetto al 2014. Il decremento è dovuto a minori eventi di carattere straordinario che si sono verificati nell'esercizio, rispetto all'esercizio precedente.

E.21) Oneri straordinari

Gli oneri straordinari, ammontano complessivamente ad Euro 26.112 e presentano un decremento di Euro 15.141 rispetto all'esercizio precedente.
Il decremento è dovuto a minori sopravvenienze passive imputate nell'esercizio.

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Descrizione	2015	2014	Variazione
IRES	39.587	34.512	5.075
IRAP	26.543	55.432	-28.889
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	- 16.743	- 16.743	0
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	2.656	- 9.817	12.473
Totale	***52.043***	***63.384***	***- 11.341***

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 66.130, di cui Euro 39.587 per Ires ed Euro 26.543 per Irap dell'esercizio.
Al 31.12.2015 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 stanziate a bilancio, per Euro 8.837, sono relative all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 91.840 eccedente rispetto al limite fiscalmente deducibile e all'accantonamento al netto degli utilizzi 2015 di Euro 3.712 per il fondo cause legali tassato anni precedenti. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo dei crediti per imposte anticipate al 31/12/2015 delle imposte, l'aliquota fiscale applicata per il loro calcolo è quella in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno e prevista dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio. Pertanto dato che a partire dall'esercizio 2017 l'aliquota IRES passerà al 24% (ridotta della metà per gli ex IACP) il credito per imposte anticipate è stato riderterminato sulla base della aliquota del 12%, prudenzialmente, poiché non si ha la ragionevole certezza che tali accantonamenti si riverseranno entro l'esercizio 2016. L'effetto negativo del ricalcolo all'aliquota del 12% del credito per imposte anticipate alla data del 31/12/2015 è pari a Euro 2.656.
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		2015			
	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%	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale Aliquota IRES 13,75%	Effetto ridetermi nazione credito imposte anticipate al 12%	Totale
Imposte anticipate	259.625	-35.698	80.825	-11.113	50.803	-6.985	71.397	9.817	91.268	12.549	-15.205	-2.656
Fondo Imposte differite			487.068	66.972	365.301	50.229	243.534	33.486	121.767	16.743	0	16.743

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 134.806 e registra un incremento rispetto all'esercizio 2014 di Euro 58.137.

Ravenna, 8 aprile 2016

per il Consiglio d'Amministrazione
IL PRESIDENTE
Emanuela Giangrandi

ACER Ravenna

Valori in €

RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)	31/12/2015	31/12/2014
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	**134.806**	**76.669**
Rettifiche per elementi non monetari		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	230.917	203.921
Accantonamenti ai fondi netti	19.437	(32.880)
Accantonamenti TFR netti	(22.400)	49.590
Totale rettifiche elementi non monetari	*227.954*	*220.631*
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	**362.760**	**297.300**
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(1.079.959)	(567.120)
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	(85.774)	(169.860)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	277.272	(310.106)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.011.596	(1.352.074)
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	(204.235)	254.796
Totale variazioni capitale circolante netto	*(81.100)*	*(2.144.363)*
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	**281.661**	**(1.847.063)**
B. Flussi finanziari derivantidall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(504.085)	(167.109)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(777.258)	(22.220)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni ifinanziarie	240.927	81.573
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	**(1.040.416)**	**(107.756)**
C. Flussi finanziari derivantidall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	575.979	(130.624)
Mezzi propri		
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	**575.979**	**(130.624)**
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	**(182.776)**	**(2.085.443)**
Disponibilità liquide iniziali	1.606.026	3.691.469
Disponibilità liquide finali	1.423.249	1.606.026
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	(270.402)	1.684.417
Posizione finanziaria netta a breve finale	(1.029.158)	(270.402)
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	**(758.756)**	**(1.954.819)**

		Saldi al 31/12/2015
Totole Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.le Stato -Ra		**2.418.230,69**
Cons.Regionale 501/03 1' stralcio	9.430,59	
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	32.798,04	
Finanziamento Comune di Cotignola vendit alloggi	1.304,85	
Finanziamento Comune di Brisgihella rispristino alloggi Via Maglioni	18.959,72	
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana	2.722,59	
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001	9.635,72	
Prosecuzione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010	529.461,02	
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	14.170,25	
FINANZIAMENTO D.L. 159/2007 PROGRAMMA ALLOGGI	8.159,74	
REGIONE E.Romagna contributo PRU Darsena 112 alloggi	0,00	
Fondi liquidi vincolati presso il Tesoriere:		687.687,55
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI		**3.105.918,24**
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		11.427,82
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE		**24.985,96**
TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI		**3.130.904,20**
Fondi Legge 457/78-D.M.7/4/97 sovvenzionata		1.019.313,97
Fondi Rientri vincolati art.25 legge 513/77		518,28
Fondi legge 560/93		1.511.709,54
Rientri vincolati LG.560/93 da versare alla Banca D'Italia		99.711,18
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		32.798,04
Finanziamento Comune di Cotignola vendit alloggi		1.304,85
Finanziamento Comune di Brisgihella rispristino alloggi Via Maglioni		18.959,72
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana		2.722,59
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		529.461,02
REGIONE E.Romagna contributo PRU Darsena 112 alloggi		0,00
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		14.170,25
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI		**3.318.422,24**
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		11.427,82
RIENTRI DA AUTORIZZARE		**24.985,96**
TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI		**3.343.408,20**
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:		**212.504,00**
Versamenti diritti di prelazione da effettuare esercizio 2015- L.560/93	99.711,18	
eccedenza presso c/1945 Banca d'Italia (L.560/93)	-78.123,07	
Riversamenti da effettuare presso c/1870 Banca d'Italia (L.457/78)	190.915,89	
TOTALE	**212.504,00**	
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI		
C.R. 251/01	5.957,00	
D.M.7/4/97 SOVVENZIONATA	19.251,00	
CONTRIBUTO REGIONE PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	291.706,00	
ANTICIPO F.TO REGIONE ALLOGGIO CONFISCATO ALLA MAFIA	8.136,00	
FONDI DEI COMUNI	16.791,00	
INTERVENTO RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA FONDO FYOTO	302.878,00	
CONTRIBUTO REGIONE PRU DARSENA 112 ALLOGGI	236.802,00	
ANTICIPI FONDI REGIONALI D.L. 159/2007 SECONDA TRANCE	168.465,28	
ANTICIPI PRIVATI	12.808,52	
CR 501/2003 TERZO STRALCIO	54.743,00	
ANTICIPI INTERVENTO FILETTO	29.578,81	
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	**1.147.116,61**	

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 31/12/2015 ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti, approvati in data 28/04/2016 con Delibera n. 28, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015:

- progetto di bilancio, completo di nota integrativa;

- relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione richiama la stessa struttura di quella utilizzata per l'esercizio precedente ed è ispirata alle disposizioni di legge e alla norma n. 7.1 delle "*Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate*", emanate dal CNDCEC e vigenti dal 30 settembre 2015; vengono apportate, logicamente, quelle variazioni di struttura in considerazione della particolare natura dell'Ente ACER.

Premessa generale

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

i) la tipologia dell'attività svolta;

ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "*pianificazione*" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" non sono mutate in modo da modificare l'organizzazione;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per 2 ultimi esercizi, ovvero quello in esame (2015) e quello precedente (2014). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2015 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 4, c.c.;

Si resta in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni

di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una buona conoscenza delle problematiche aziendali;

Le informazioni richieste sulla società ed il suo funzionamento, sono state costantemente fornite dalla funzione amministrativa, dal Consiglio di Amministrazione, dal Presidente con delega di poteri, e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici ed informatici con i membri del consiglio di amministrazione: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dalla Conferenza degli Enti e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state

palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;

- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge e precisamente;
- sono state adempiute regolarmente le incombenze fiscali ed amministrative, tra cui la regolare tenuta della contabilità sociale, evenienza questa certificata dalla società di revisione che ha rilasciato il giudizio di certificazione sul bilancio previsto per legge.

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione compatibile, per quanto possibile in considerazione della particolare natura dell'Ente, con le previsioni dell'art. 2428 c.c.;

- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, co. 1, c.c.;

- 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. Detta società ha predisposto la propria relazione *ex* art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che attesta che il bilancio d'esercizio 2015 " fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna, del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- il sistema dei "*conti d'ordine e garanzie rilasciate*" risulta esaurientemente illustrato;

- non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nelle presente relazione;

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere pari a 134.806, 07.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Ravenna, lì 10 maggio 2016

Per il Collegio Sindacale
Il Presidente
Dott. Gaetano Cirilli

Dott.sa Mirella Pozzi

Dott.sa Cinzia Vignoli

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE

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

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D. Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.
La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.
Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa a seguito di un mandato che non prevede l'attività di revisione legale ex art. 2409 – bis del Codice Civile.

LaBase Revisioni Srl

Diego Bassi
(Socio)

Forlì, 6 maggio 2016