



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2016



Sede legale Ravenna, viale Farini n.26

Reg.Imp.CCIAA Ravenna n.164982

CF/PI 00080700396

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

Consiglio di Amministrazione

**Emanuela Giangrandi
(Presidente)**

**Luca Frontali
(Vice Presidente)**

Lina Taddei

Collegio dei Revisori dei Conti

**Gaetano Cirilli
(Presidente)**

Paola Ranieri

Vignoli Cinzia

INDICE

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

- **Stato Patrimoniale** **pag. 26**

- **Conto Economico** **pag. 28**

- **Rendiconto Finanziario** **pag. 29**

- **Nota integrativa** **pag. 30**

- **Allegato 1 : Prospetto dei movimenti della “gestione speciale”**
- **Allegato 2 : Movimentazione delle Immobilizzazioni materiali**

- **Relazione della Società di Revisione**

- **Relazione del Collegio Sindacale**

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2016

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2016 che si chiude con un utile di Euro 97.110.

Il bilancio 2016, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2016	ESERCIZIO 2015
Valore della produzione	7.509.099	8.579.333
Costi della produzione	-7.295.148	-8.335.339
Differenza	213.951	243.994
Proventi e oneri finanziari	-66.971	-57.145
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	-	-
Risultato prima delle imposte	146.980	186.849
Imposte su reddito di esercizio	49.870	52.043
Risultato d'esercizio	97.110	134.806

Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2016	ESERCIZIO 2015
Attività	14.906.839	15.770.683
Passività	12.472.970	13.433.294
Patrimonio netto	2.433.869	2.336.759

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2016

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2016, ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile e del Regolamento interno vigente di amministrazione e contabilità di ACER Ravenna, intende fornire tutte le necessarie informazioni sulla situazione dell'azienda, sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato.

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

Il risultato economico dell'anno 2016, pari a Euro 97.110 presenta un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 37.696 dovuto a maggiori accantonamenti ai fondi per rischi, a

minori interessi attivi maturati sulle disponibilità liquide sui conti correnti e alla variazione in decremento rispetto all'esercizio precedente dei contributi concessi a titolo di Incentivi per la Produzione di energia e che nel Bilancio al 31/12/2015 avevano determinato un effetto positivo a conto economico per € 48.059.

Il valore della produzione realizzato nel 2016 ammonta ad Euro 7.509.099 con un decremento, rispetto all'esercizio 2015, di Euro 1.070.234 dovuto principalmente a minori ricavi derivanti dall'emissione dei canoni per alloggi E.R.P., da minori ricavi provenienti dall'attività edilizia accessoria e dal decremento dei ricavi per recupero delle spese legali sostenuti per utenti morosi. In particolare nel Bilancio al 31/12/2015 sono stati registrati per Euro 495.414 ricavi derivanti da rifatturazioni per lavori relativi agli stati di avanzamento dell'intervento sito in Via Circovallazione dei Goti e per i quali, sulla base dell'accordo in programma con A.S.P. di Ravenna Cervia e Russi, Acer ha svolto le funzioni di stazione appaltante. Rispetto all'esercizio precedente i ricavi derivanti dalla gestione accessoria sono pari a Euro 91.933 con una variazione in decremento di Euro 403.481.

La diminuzione dei ricavi da canoni ERP rispetto all'esercizio precedente è imputabile principalmente al mancato aggiornamento del meccanismo di calcolo dei canoni e al loro conseguente congelamento avvenuto nel corso del periodo gennaio 2016 – dicembre 2016. Tale blocco deciso dalla Regione ha comportato una contrazione del canone medio ERP che si è assestato a dicembre 2016 ad un valore medio di Euro 116,70.

Il calcolo delle competenze tecniche al 31/12/2016 maturate sui lavori di manutenzione straordinaria è stato effettuato in base alla modalità di computo prevista dalle vigenti 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. Le competenze tecniche per prestazioni e direzione lavori al 31/12/2016 e per competenze tecniche maturate sugli interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione sono apri a Euro 206.765.

I costi della produzione nel 2016 ammontano ad Euro 7.295.148, a fronte di un costo del 2015 di Euro 8.335.339. Il decremento dei costi della produzione è dato da una diminuzione degli oneri diversi di gestione per effetto di un minor accantonamento per risorse da utilizzare per interventi di manutenzione su patrimonio ERP nei futuri esercizi.

Le spese generali pari a Euro 463.974 non hanno subito variazioni rilevanti e risultano in diminuzione rispetto al dato dell'anno precedente di Euro 467.734.

Le spese per la manutenzione degli stabili ERP in gestione, al netto dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex Art. 36 L.R. 24/2011, sono state complessivamente pari ad Euro 3.634.480, articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.029.780 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 2.237.294 riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria e per il ripristino degli alloggi Erp;
- Euro 265.241 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- Euro 54.108 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;
- Euro 23.558 riferiti ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;
- Euro 19.175 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- Euro 4.281 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 31/12/2016;
- Altri costi per manutenzione per Euro 1.043 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Nel corso dell'anno sono stati inoltre utilizzati fondi residui da anni precedenti per Euro 376.543 per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a Euro 40,27 a fronte di una previsione di Euro 41,25 e sensibilmente inferiore al massimale di Euro 47 fissato dalla Regione Emilia Romagna.

Il costo complessivo del personale pari a Euro 1.846.791 risulta incrementato di Euro 85.652 rispetto al 31/12/2015 e comprende il costo complessivo a titolo di stipendi, salario accessorio e oneri riflessi dell'organico risultante al 31/12/2016.

La variazione del Costo del personale rispetto all'esercizio risulta dettagliata nella Nota integrativa. A fronte di questa voce di costo imputato a conto economico si rileva un ricavo pari ad Euro 70.097 relativo al rimborso di un'unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna e per

permessi retribuiti concessi a fronte di cariche elettorali esercitate ai sensi dell'Art. 79 del D.Lgs. 267/2000.

I proventi finanziari diversi ammontano ad Euro 21.033 di cui Euro 19.671 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 10.773 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 € 66.971, evidenziando un incremento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 9.826 ed effetto della maggior incidenza degli oneri finanziari derivanti dai piani di ammortamento in essere per i mutui finanziari in corso di rimborso. Rispetto all'esercizio precedente l'aumento degli oneri finanziari è dovuto alla stipula di un nuovo mutuo chirografario per l'importo capitale di Euro 400.000, della durata di anni 7, contratto secondo quanto previsto dall'art. 3 della Convenzione siglata con il Comune di Ravenna e avente ad oggetto la fornitura dei servizi tecnici e l'affidamento e l'attuazione del progetto integrato di edilizia residenziale sociale e social housing in località Filetto.

ATTIVITA' GESTIONALE

Si riporta di seguito, l'elenco del patrimonio gestito al 31/12/2016 da Acer Ravenna, suddiviso per Ente proprietario.

SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLOGGI

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	169		167
CONSELICE	63		63
COTIGNOLA	105		105
FAENZA	836	10	846
ASP DELLA ROMAGNA FAENTINA	42		42
FUSIGNANO	115		115
LUGO	355		355
MASSA LOMBARDA	104		104
RAVENNA	2174	75	2243
RIOLO TERME	28		28
RUSSI e OO.PP. di RUSSI	79		79
S. AGATA sul SANTERNO			0
SOLAROLO	48		48
TOTALE DICEMBRE 2016	4723	91	<u>4814</u>

UNITA' ABITATIVE DI PROPRIETA' DI 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 CASSETTA 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 (via Marzabotto)	1
numero condomini	169
numero fabbricati amministrati da acer	267

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi assegnati al 31/12/2016 = 4.420

Totale alloggi assegnati al 31/12/2015 = 4.415

Totale alloggi assegnati al 31/12/2014 = 4.411

Totale alloggi assegnati al 31/12/2013 = 4.381

Totale alloggi assegnati al 31/12/2012 = 4.396

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2015 - 2016

	<i>NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2016</i>	<i>%</i>	<i>NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2015</i>	<i>%</i>	<i>NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2014</i>	<i>%</i>	<i>NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2013</i>	<i>%</i>	<i>NUMERO ASSEGNAT. FASCE 2012</i>	<i>%</i>
AREA PROTEZIONE	2763	62,51%	2651	60,05%	2659	60,28%	2638	60,21%	2626	59,74%
AREA ACCESSO	1357	30,70%	1416	32,07%	1422	32,24%	1381	31,52%	1405	31,96%
AREA PERMANENZA	281	6,36%	316	7,16%	296	6,71%	330	7,53%	337	7,67%
AREA DECADENZA	19	0,43%	32	0,72%	34	0,77%	32	0,73%	28	0,64%
TOTALE	4.420	100%	4.415	100%	4.411	100%	4.381	100%	4.396	100%

La Regione Emilia Romagna, in attesa di acquisire i dati derivanti dalla applicazione del nuovo sistema di calcolo dell'ISEE definito dal D.P.C.M. n. 159/2013, poi modificato in seguito alla sentenza del Consiglio di Stato e nella fase della elaborazione della nuova metodologia per la determinazione dei canoni e dei nuovi limiti di reddito per la permanenza nell'Erp, ha sospeso l'aggiornamento dei canoni ERP per il 2016. Quindi il canone corrisposto dagli assegnatari, per l'anno 2016 è stato lo stesso applicato nel dicembre 2015, fatta eccezione per coloro che erano nella condizione di presentare l'ISEE corrente.

Tale scelta ha evitato alle famiglie un susseguirsi di modifiche dell'importo del canone, ed evitato altresì di utilizzare le certificazioni ISEE rilasciate in base alla nuova normativa per calcolare canoni di locazione con le vecchie modalità.

L'applicazione di questa modalità tuttavia ha comportato una diminuzione sensibile del canone di locazione medio provinciale rispetto all'anno precedente. Infatti le situazioni che in base all'ISEE avrebbero avuto un aumento dei canoni sono rimaste "congelate" per tutto il 2016.

Il turn-over degli assegnatari determina fisiologicamente una diminuzione del canone medio annuo, poiché i nuovi ingressi sono nella quasi totalità assegnatari con redditi che li posizionano nella fascia 1 di protezione.

Nel 2016 i circa 200 nuovi assegnatari erano posizionati quasi interamente in fascia 1.

Se il canone medio per fascia non presenta particolari differenze nel confronto con l'anno precedente, la diminuzione del canone medio complessivo è determinata dal maggior numero di assegnatari collocati in fascia di protezione e da una minore presenza di assegnatari in fascia di permanenza.

<i>AREE</i>	<i>CANONI DI LOCAZIONE MEDIO ANNO 2016</i>	<i>CANONI DI LOCAZIONE MEDIO ANNO 2015</i>
AREA PROTEZIONE	65,22	67,44
AREA ACCESSO	174,98	176,04
AREA PERMANENZA	312,48	317,24
AREA DECADENZA	416,03	370,64
TOTALE	116,15	122,17

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2016 - 2015

ANNO 2016	EMESSO AL 31/12/2016	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2016	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP	6.169.347,34	399.320,44	6,47%
LOCAZ PERMANENTE (ERS)	238.803,18	31.340,00	13,12%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	2.851.968,92	338.155,14	11,86%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI (ERS)	63.460,13	12.113,25	19,09%
TOTALE	9.323.579,57	780.928,83	8,38%
ANNO 2016 LOCAZIONE ERS FORNARINA FAENZA *	120.785,85	13.397,92	11,09%

* la conduzione degli alloggi ERS di via Fornarina – Faenza è attiva dalla fine dell'anno 2015

ANNO 2015	EMESSO AL 31/12/2015	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2015	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP	6.508.398,61	482.933,29	7,42%
LOCAZ PERMANENTE (ERS)	193.540,11	23.855,06	12,33%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	3.049.548,89	343.586,46	11,27%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI (ERS)	44.969,90	8.302,58	18,46%
TOTALE	9.796.457,51	858.677,39	8,77%

La morosità dei canoni ERP presenta una lieve diminuzione in termini percentuali, pari a euro 77.748,56 in valore assoluto. Questa diminuzione è in gran parte motivata dalla riduzione della voce canoni dell'anno 2016 rispetto all'anno 2015: riduzione di euro 293.788,20 (ved.tabella che segue) oltre ad una diminuzione di oneri accessori emessi nell'anno 2016. Questa diminuzione è collegata alla rendicontazione posticipata a fine anno con dilazioni e rateizzazioni anche nell'anno 2017.

CANONI ANNO 2015	6.701.938,72
CANONI ANNO 2016	6.408.150,52
DIFFERENZA VOCE CANONI EMESSI	- 293.788,20

TOTALE EMESSO ANNO 2015	9.796.457,51
TOTALE EMESSO ANNO 2016	9.323.579,57
DIFFERENZA TOTALE EMESSO	- 472.877,94

Si riporta di seguito la morosità maturata nell'anno 2016 relativa alle unità non residenziali

ANNO 2016	EMESSO AL 31/12/2016	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2016	'% MOROSITA' CORRENTE
CANONI EXTRA ERP (negozi garage autorimesse antenne ecc)	333.401,24	17.946,45	5,38%
RISCATTISTI, SPESE SERVIZI	54.187,55	4.071,26	7,51%

Negozi – garage – ecc. concordati 10 piani di rientro

Riscattisti concordati 2 piani di rientro

GESTIONE POSIZIONI UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI

La gestione degli utenti morosi viene seguita internamente ormai per tutte le posizioni coinvolte, mediante la procedura prevista dalla L.R.24/01 art.30. Anche per l'anno 2016, come per il 2015 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni, al fine di non gravare con il costo di spese legali utenti già in difficoltà con il pagamento dei canoni.

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

Al 31/12/2015 – totale posizioni seguite da legali esterni = 20

Al 31/12/2016 - totale posizioni seguite da legali esterni = 14

PROCEDIMENTI DI DECADENZA	anno 2014	anno 2015	anno 2016
Preavvisi di decadenza	89	112	97
Dichiarazioni di decadenza	35	31	39

I dati sopra riportati indicano gli atti emessi nei singoli anni.

Si specifica inoltre che il totale dei procedimenti in essere al 31/12/2016, tenendo conto dell'evolversi negli anni dei singoli procedimenti (chiusure, revoche, sospensioni, esecuzioni di sfratti ecc) risulta essere di:

- 174 assegnatari che hanno ricevuto la notifica del preavviso di decadenza
- 51 assegnatari dichiarati decaduti per i quali è in corso la relativa procedura.

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)

Piani di rientro aperti al 31/12/16

Comune di Ravenna	n. 286
Comprensorio Faentino	n. 87
Unione dei Comuni della Bassa Romagna	n. 148
Comune di Cervia	n. 24
TOTALE	n. 545

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.

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
Anno 2016	eseguiti 21 + 13 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

SFRATTI ESEGUITI ANNO 2016

COMUNE	NUMERO SFRATTI	MOTIVAZIONE
COMUNE DI RAVENNA	8 SFRATTI ESEGUITI	5 SFRATTI PER MOROSITA' 3 SFRATTI DI OCCUPANTI SENZA TITOLO
COMUNE DI FAENZA	3 SFRATTI ESEGUITI	2 SFRATTI PER MOROSITA' 1 SFRATTO DI OCCUPANTI SENZA TITOLO
COMUNI LUGHESE	6 SFRATTI ESEGUITI	3 SFRATTI PER MOROSITA' 3 SFRATTI DI OCCUPANTI SENZA TITOLO 2 LUGO 1 ALFONSINE 1 BAGNACAVALLLO 1 COTIGNOLA 1 FUSIGNANO

COMUNE DI CERVIA	2 SFRATTI ESEGUITI	2 SFRATTI PER MOROSITA'
COMUNE DI RUSSI	1 SFRATTO ESEGUITO	1 SFRATTO IN ESECUZIONE DI MOBILITA' D'UFFICIO
COMUNE DI BRISIGHELLA	1 SFRATTO ESEGUITO	1 SFRATTO PER MOROSITA'
TOTALE	21 SFRATTI ESEGUITI	13 SFRATTI PER MOROSITA' 8 SFRATTI DI OCCUPANTI SENZA TITOLO

RICONSEGNE DI ALLOGGI IN PROSSIMITA' DELLA DATA DI ESECUZIONE

COMUNE DI RAVENNA	9 RICONSEGNE	8 procedure PER MOROSITA' 1 procedura OCCUPANTI SENZA TITOLO
COMUNE DI FAENZA	2 RICONSEGNE	1 procedura PER MOROSITA' 1 procedura OCCUPANTI SENZA TITOLO
COMUNE BAGNACAVALLO	1 RICONSEGNA	1 procedura OCCUPANTI SENZA TITOLO
COMUNE BRISIGHELLA	1 RICONSEGNA	1 procedura OCCUPANTI SENZA TITOLO
TOTALE	13 RICONSEGNE	9 procedure PER MOROSITA' 4 procedure OCCUPANTI SENZA TITOLO

ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE

Nell'anno 2016 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 2016 ammonta complessivamente a **n. 3.959**

- b) **Servizi a misura**, 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, letture contacalorie e quant'altro esplicitato nel Regolamento. Tale tipologia nel 2016 ammonta complessivamente a interventi **n.1.696**

- c) **Interventi manutentivi extra canone**, ovvero tutte le necessità manutentive imponderabili che si sono manifestate durante l'anno, ad esempio il rifacimento di una fogna , di un tetto e non comprese nel canone forfettario per complessivi **n.1.360**.

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 **2016** sono stati contabilizzati **n. 247** interventi di ripristino alloggio di diversa natura dalla semplice manutenzione ordinaria (es. imbiancatura) a manutenzioni straordinarie (es. rifacimenti di parti edili od impianti) oltre al ripristino di **n. 1** negozio Acer.

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	9	80.301
2	BAGNACAVALLO	19	116.820
3	BAGNARA DI ROMAGNA	1	1.934
4	BRISIGHELLA	8	45.250
5	CASOLA VALSENIO	4	14.272
6	CASTELBOLOGNESE	2	10.470
7	CERVIA	3	8.781
8	CONSELICE	4	13.606
9	COTIGNOLA	4	18.802
10	FAENZA	45	172.349
11	FUSIGNANO	7	32.707
12	LUGO	22	82.537
13	MASSA LOMBARDA	4	21.971
14	RAVENNA	103	453.796
15	RIOLO TERME	2	3.607
16	RUSSI	4	10.510
17	SOLAROLO	5	26.530
	Ag. Affitto	1	1.752
		247	1.115.995

- d) Ulteriori interventi extra canone finalizzati alla manutenzione straordinaria e riqualificazione degli immobili. Di seguito si riportano gli interventi eseguiti nel 2016 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
Piano sostituzione infissi Ravenna e Faenza (Fondi Acer 560/93)	€.210.027,25	75
Sostituzione contacalorie vari fabbricati Provincia Ravenna	€.154.759,77	287
Ravenna-Via Gulli 261./267 Recupero facciate, CLS e copertura	€.426.440	84
Bagnacavallo- Via Chiusa 4- Ripasso tetto	€.19.784	4
Cotignola- Via Cassani 18-20 – Ripasso tetto	€.22.453	5
Solarolo-Via 1° Maggio- Ripasso tetto	€.13.035	4

La spesa complessiva per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria effettuata nel corso del 2016 è stata pari a € 3.908.858, al lordo dell'utilizzo dei fondi residui da anni precedenti, così articolata:

- Interventi manutenzione a canone € 1.029.780;
- Interventi di manutenzione straordinaria € 2.237.294, compresi utilizzi fondi anni precedenti per € 376.543;
- Interventi di manutenzione sugli edifici condominiali € 265.241;

Attività tecniche

Nell'anno 2016 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 (comuni ed Asp Ravenna).

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 2016, in:

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

Rimangono in essere le forme di remunerazione cui ACER ha avuto accesso secondo 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”), relativi ai seguenti impianti fotovoltaici, e per il quale nel corso del 2016 sono stati ricevuti contributi per Euro 3.200:

num.	CONVENZIONE GSE	Riferimento
1	SSP00507482	PATUELLI 18
2	SSP00507486	PATUELLI 20
3	SSP00580728	FVT_2_AGOSTO
4	SSP00506325	BUTRINTO_8
5	SSP00507479	PATUELLI 14
6	SSP00502874	PATUELLI 12
7	SSP00506324	GAMBERINI_15
8	SSP00414397	PDM_EDA (VIA CERONI)

Di seguito sono riportate le attività tecniche in corso di esecuzione o completate nel 2016:

N. progressivo	Committente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/ risorse	Stato dell'opera al 31.12.2016
1	A.S.P. Comune di Ravenna via Circ.ne alla Rotonda dei Goti 18	Ristrutturazione e nuova costruzione di residenza per anziani	Convenzione per gestione tecnica intervento	Collaudo e Consegna opere avvenuta
2	Comune di Ravenna località Filetto	Recupero e completamento intervento autocostruzione di 14 alloggi oltre unità immobiliare ad uso pubblico	Convenzione per gestione tecnica intervento	Completamento gara e sottoscrizione contratto d'appalto Consegna dei lavori Lavori in corso
3	Comune di Faenza Via Ponte Romano 28	Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per 6 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)	Sottoscrizione Convenzione Progetto preliminare, Progetto definitivo-esecutivo 1° stralcio Consegna lavori

4	Comune di Ravenna Via Caorle n.14	Recupero edilizio e riqualificazione per 6 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)	Sottoscrizione Convenzione Progetto preliminare, definitivo-esecutivo 1° stralcio
5	Comune di Alfonsine Via Tranvia 4-6	Recupero edilizio e riqualificazione per 9 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)	Sottoscrizione Convenzione Progetto preliminare
6	Comune di Ravenna Via Sant'Alberto 57- 59-61-63	Manutenzione straordinaria di due fabbricati per 48 alloggi	Convenzione per gestione tecnica (finanz. D.GR.501/2003)	Progetto preliminare, definitivo-esecutivo, gara e contratto d'appalto
7	Comune di Lugo Via Toscana 2-4-6	Studio fattibilità per riqualificazione 12 alloggi	Proposta per contributi PIANO CASA lettera b	eseguito

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2016 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi.

Comune	N. attestati emessi
Alfonsine	3
Bagnacavallo	10
Bagnara	1
Brisighella	4
Casola Valsenio	1
Castel Bolognese	0
Cervia	3
Conselice	5
Cotignola	6
Faenza	55
Fusignano	2
Lugo	11
Massa Lombarda	4
Ravenna	200
Riolo terme	0
Russi	3
Solarolo	3
Totale 2016	311

Il sistema regionale di certificazione energetica ha subito importanti modifiche a seguito della emissione della delibera di Giunta regionale n. 1275 del 7 settembre 2015 **Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici (certificazione energetica)**, entrata in vigore il 1° ottobre 2015 e alle successive novità introdotte dalla delibera di Giunta regionale n. 1715 del 24 ottobre 2016 **Modifiche all' "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015**, ricordando tra le più importanti: l'introduzione delle 10 classi "scorrevoli" di classificazione della prestazione energetica degli edifici e l'introduzione di un corrispettivo di **€15,00 (quindici/00)** quale contributo richiesto ai soggetti certificatori in occasione dell'emissione di ogni Attestato di Prestazione Energetica (a partire da aprile 2016) e che pertanto dovranno essere rimborsati da parte dei comuni, secondo quanto indicato nella tabella seguente:

	<i>numero APE al 31/12/2016</i>	<i>Importo per Comune</i>
ALFONSINE	3	€ 45,00
BAGNACAVALLO	8	€ 120,00
BAGNARA DI ROMAGNA	1	€ 15,00
BRISIGHELLA	3	€ 45,00
CASOLA VALSENO	1	€ 15,00
CASTELBOLOGNESE	0	€ 0,00
CERVIA	1	€ 15,00
CONSELICE	5	€ 75,00
COTIGNOLA	3	€ 45,00
FAENZA	44	€ 660,00
FUSIGNANO	1	€ 15,00
LUGO	9	€ 135,00
MASSA LOMBARDA	3	€ 45,00
RAVENNA	164	€ 2.460,00
RIOLO TERME	0	€ 0,00
RUSSI	1	€ 15,00
SOLAROLO	4	€ 60,00
Totale	251	€ 3.765,00

Si evidenzia che il per il Comune di Solarolo è stato necessario annullare e successivamente rimettere un certificato a seguito di dato catastale errato.

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è al 31/12/2016 composto da 38 unità di personale a tempo indeterminato, di cui un'unità in comando presso il Comune di Ravenna.

Le variazioni dell'organico rispetto al 31/12/2015 sono dovute a una dimissione per pensionamento con inquadramento B2 nel Servizio Segreteria e Affari Generali, a due stabilizzazioni a tempo

indeterminato di unità assegnate rispettivamente al Servizio Manutenzione e al Servizio Gestione Immobiliare e a un'assunzione di un'unità di personale a tempo indeterminato dall'01/01/2016 nell'ambito del Servizio di Gestione Immobiliare.

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato in servizio al **31/12/2016** 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		3		1	6
SERVIZIO RIQUALIFICAZ. ENERG.		1					} 0,5	1,5
SERVIZIO LAVORI E ATTUAZ. PIANO TRIENNALE	1							} 0,5
SERVIZIO GESTIONE IMM.RE RA e LUGO/URP/CONDOMINI/ORG. e SERVIZIO UFFICIO CASA E GEST. IMM.RE FAENZA/UFFICIO LEGALE		2	1	1	3	5	6	18
SERVIZIO SEGRETERIA E AFFARI GEN.LI/CED/GARE e CONTRATTI/ COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE		1		1		1	1	4
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	8	8	9	38

La composizione del costo del personale al 31/12/2016 e il suo raffronto con l'anno precedente sono commentati nella Nota integrativa.

Gli obiettivi di produttività programmati per il 2016 e sulla base dei quali è stato quantificato, secondo quanto previsto dall'Accordo Sindacale siglato in data 04/10/2016, il 50 % del salario accessorio pari a Euro 75.000 da distribuire ai dipendenti nell'esercizio successivo sono i seguenti:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
1	<i>PERCENTUALE DI RISPOSTA A RECLAMI E RICHIESTE PERVENUTE IN FORMA SCRITTA DAGLI ASSEGNATARI O ALTRI PORTATORI DI INTERESSE NEL CORSO DEL 2016</i>
2	<i>ELABORAZIONE DI UN REPORT COMPRENSIVO DELLA PARTE DESCRITTIVA DEI DATI CONTABILI DI PRECHIUSURA DELL'ESERCIZIO 2016 CON I DATI AL 30/09/2016</i>
3	<i>PERCENTUALE DI REALIZZAZIONE DEI PROGETTI FINANZIATI DAL PIANO CASA ASSEGNATI AD ACER DAI COMUNI CON RELATIVA RENDICONTAZIONE</i>
4	<i>INIZIATIVE ED ATTIVITA' DI PROMOZIONE DI PRATICHE DI BUON VICINATO E DI PROSSIMITA' PROMOSSE DALLA MEDIAZIONE SOCIALE E REALIZZATE CON IL CONCORSO DI ALTRI SERVIZI DI ACER</i>
5	<i>NUMERO COMPLESSIVO DI ASSEGNAZIONE / CONTRATTI DI ALLOGGI EFFETTUATE NEL 2016 (DA GRADUATORIA ERP, IN DEROGA DI MOBILITA' DI ERS)</i>

Alla realizzazione degli obiettivi è coinvolto tutto il personale dell'Azienda.

Ai fini della distribuzione del restante 50% del salario accessorio pari a Euro 75.000 sono stati individuati i seguenti indicatori i redditività:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
1	<i>DIFFERENZA FRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE SULLA BASE DEI RISULTATI DEL BILANCIO 2016</i>
2	<i>INCIDENZA DEL COSTO DEL PERSONALE SUL COSTO DELLA PRODUZIONE</i>
3	<i>INCIDENZA SPESA ESERCIZIO PER MANUTENZIONE ORDINARIE E STRAORDINARIE SU TOTALE RISORSE DISPONIBILI TRA CANONI ERP 2016 E DA RESIDUI ANNI PRECEDENTI</i>

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 31/12/2016 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 97.110.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2016, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2016.

In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare l'utile di esercizio al fondo di riserva ordinaria per Euro 4.856 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 92.254.

Ravenna, 24 aprile 2017

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 2016**STATO PATRIMONIALE**

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2016	31/12/2015
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) <i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	730.034	756.563
<i>Totale B . I</i>	<i>730.034</i>	<i>756.563</i>
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	2.009.159	2.106.075
4) altri beni	1.112.941	1.202.025
<i>Totale B . II</i>	<i>3.122.100</i>	<i>3.308.100</i>
III) <i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) partecipazioni in:		
<i>d bis)</i> altre imprese	2.463	2.463
<i>Totale B . III . 1</i>	<i>2.463</i>	<i>2.463</i>
2) crediti:		
<i>d bis)</i> verso altri:	712.855	412.573
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>712.855</i>	<i>412.573</i>
<i>Totale B . III</i>	<i>715.318</i>	<i>415.036</i>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	4.567.452	4.479.699
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
II) <i>Crediti</i>		
1) verso clienti	4.311.019	4.804.158
<i>5) bis</i> crediti tributari	42.819	63.725
<i>5) ter</i> imposte anticipate	107.488	107.124
<i>5) quater</i> verso altri:	2.519.017	2.168.950
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	2.179.736	2.421.497
<i>Totale C . II</i>	<i>9.160.079</i>	<i>9.565.454</i>
IV) <i>Disponibilita' liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	854.494	1.417.512
3) denaro e valori in cassa	5.738	5.738
<i>Totale C . IV</i>	<i>860.232</i>	<i>1.423.250</i>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	10.020.311	10.988.704
D) RATEI E RISCONTI	319.076	302.281
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	14.906.839	15.770.683

PASSIVO	31/12/2016	31/12/2015
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
V) Riserve statutarie	2.106.839	1.972.033
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	97.110	134.806
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	2.433.869	2.336.759
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	45.756	37.689
2) per imposte, anche differite	0	16.743
4) altri	80.694	80.694
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	126.450	135.126
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	732.142	676.357
D) DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO:		
4) Debiti verso Banche	2.835.923	2.452.407
7) Debiti verso fornitori	1.375.491	2.603.565
12) Debiti tributari	41.088	82.898
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	55.829	47.058
14) Altri debiti	3.459.745	4.092.937
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	3.845.946	3.343.408
TOTALE DEBITI (D)	11.614.022	12.622.273
E) RATEI E RISCONTI	356	168
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	14.906.839	15.770.683

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2016	31/12/2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.861.906	7.587.928
5) altri ricavi e proventi	647.193	991.405
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	7.509.099	8.579.333
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.103	1.279
7) per servizi	4.811.653	4.856.462
8) per godimento beni di terzi	24.816	27.329
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.379.441	1.298.478
b) oneri sociali	366.286	362.230
c) trattamento di fine rapporto	100.564	95.181
e) altri costi	500	5.250
<i>Totale B . 9</i>	<i>1.846.791</i>	<i>1.761.139</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	39.970	42.634
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	199.680	188.283
c) altre svalutazioni delle immobilizz.	0	8.752
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	150.000	120.000
<i>Totale B . 10</i>	<i>389.650</i>	<i>359.669</i>
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12) accantonamenti per rischi	0	33.500
14) oneri diversi di gestione	221.135	1.295.961
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	7.295.148	8.335.339
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	213.951	243.994
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) altri proventi finanziari		
da altri	21.033	37.736
<i>Totale C . 16</i>	<i>21.033</i>	<i>37.736</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
verso altri	88.004	94.881
<i>Totale C . 17</i>	<i>88.004</i>	<i>94.881</i>
17 bis utili e perdite su cambi		
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17+ - 17bis)	-66.971	-57.145
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D)	146.980	186.849
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	49.870	52.043
21) UTILE DELL' ESERCIZIO	97.110	134.806

Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

(Importi in unità di euro)		
	31/12/2016	31/12/2015
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	97.110	134.806
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	239.650	230.917
Accantonamenti ai fondi netti	(8.676)	19.437
Accantonamenti TFR netti	55.785	(22.400)
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	286.759	227.954
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	383.869	362.760
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	493.139	(1.079.959)
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	744.298	(85.774)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(346.321)	277.272
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(1.228.074)	1.011.596
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	(666.043)	(204.234)
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	(1.003.000)	(81.099)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(619.131)	281.661
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(13.680)	(504.085)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(13.441)	(777.258)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(300.282)	240.927
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(327.403)	(1.040.416)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	383.516	575.979
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione patrimonio di dotazione	0	(0)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	383.516	575.979
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(563.018)	(182.776)
Disponibilità liquide iniziali	1.423.249	1.606.026
<i>di cui depositi bancari:</i>	1.417.512	1.600.288
<i>di cui denaro in cassa:</i>	5.738	5.738
Disponibilità liquide finali	860.232	1.423.249
<i>di cui depositi bancari:</i>	854.494	1.417.512
<i>di cui denaro in cassa:</i>	5.738	5.738
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	(1.029.158)	(270.402)
Posizione finanziaria netta a breve finale	(1.975.691)	(1.029.158)
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	(946.533)	(758.756)

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2016

Premessa

Recepimento Direttiva 34/2013/U.E (D.Lgs. 18 agosto 2015 N° 139)

Con riferimento ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio a partire dal 01 gennaio 2016, si evidenzia che il D.lgs. 18 agosto 2015 n° 139, pubblicato sulla G.U. 04/09/2015 n° 205, dando attuazione alla direttiva europea 2013/34/UE, ha modificato il codice civile, con lo scopo di allineare le norme ivi contenute sulla disciplina del bilancio d'esercizio delle società di capitali alle nuove disposizioni comunitarie. La suddetta direttiva UE ha sostituito la normativa comunitaria vigente, con l'obiettivo di migliorare la portata informativa del documento contabile e avviare un processo di semplificazione normativa che regola la redazione e la pubblicazione del bilancio. La modifica al bilancio delle società di capitali ha interessato:

- i documenti che compongono il bilancio;
- i principi di redazione del bilancio;
- il contenuto di Stato patrimoniale e Conto economico;
- i criteri di valutazione;
- il contenuto della Nota integrativa.

Poiché il bilancio dell'Acer è redatto secondo le prescrizioni dell'art. 2423 e ss del Codice Civile, si recepiscono le novità introdotte dal D.lgs. citato.

In particolare la nuova formulazione degli art. 2424 e 2425 c.c., così come modificata dal D.lgs. n. 139/2015 ha riguardato:

- a. l'eliminazione dall'attivo immobilizzato dei costi di ricerca e pubblicità. Tali costi costituiscono costi di periodo e vengono rilevati a Conto economico nell'esercizio di sostenimento;
- b. l'introduzione di specifiche voci di dettaglio (tra i crediti, le partecipazioni e i debiti) relative ai rapporti con imprese sottoposte al controllo delle controllanti;
- c. la modifica del trattamento contabile delle "azioni proprie", rilevabili in bilancio in diretta riduzione del patrimonio netto mediante iscrizione di una riserva specifica con segno negativo;
- d. l'introduzione di una disciplina civilistica per la rilevazione degli strumenti finanziari derivati e delle operazioni di copertura ispirata alla prassi internazionale;
- e. l'abolizione della separata indicazione del "disaggio" e dell'"aggio su prestiti";
- f. l'eliminazione dei conti d'ordine in calce allo Stato patrimoniale;
- g. l'eliminazione delle voci di ricavo e costo relative alla sezione straordinaria del Conto economico.

Le modifiche di cui alle lettere da a) ad e) non trovano riscontro nel Bilancio dell'Acer Ravenna, in quanto non applicabili.

In merito al punto g) "Eliminazione della sezione E del Conto economico", il nuovo Principio contabile 12 dedicato alla "Composizione e schemi del Bilancio di esercizio" indica la corretta collocazione dei costi e dei proventi che la precedente versione dell'OIC qualificava come "straordinari", prevedendo la riclassificazione dei componenti positivi e negativi non più straordinari nella macroclasse A - relativa alla gestione caratteristica - o nella macroclasse B.

Si è proceduto, pertanto, a ricollocare le varie voci presenti nel Bilancio 2015 come indicato nel prospetto che segue.

ALLOCAZIONE BILANCIO 2015	IMPORTO	NUOVA ALLOCAZIONE	IMPORTO
Conto economico		Conto economico	
A5) Altri ricavi e proventi	987.660	A5) Altri ricavi e proventi	991.405
B14) Oneri diversi di gestione	1.269.849	B14) Oneri diversi di gestione	1.295.961
20) Proventi straordinari	3.745		
21) Oneri straordinari	26.112		

In questo contesto di riforma anche l'Organismo italiano di contabilità (OIC), in conformità agli scopi istituzionali stabiliti dalla legge, ha revisionato 20 principi contabili, ai quali è demandata la declinazione pratica del nuovo assetto normativo. Tali aggiornamenti, attuati nel corso del 2016, sono stati ultimati con la pubblicazione delle nuove versioni il 22 dicembre 2016.

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 è 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;
- La gestione dell'attività di certificazione energetica 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 bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 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.

Il Bilancio chiuso al 31/12/2016, è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario 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 dal seguente documento:

- prospetto dei movimenti della "gestione speciale" (allegato 1).

Il Rendiconto finanziario è redatto in base al dettato dell'articolo 2425-ter, 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 ed ai rapporti con parti correlate, si rinvia a quanto esposto nella "Relazione sulla gestione".

Per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio, i valori delle voci di bilancio dell'esercizio in corso sono perfettamente comparabili con quelli delle voci del bilancio

dell'esercizio precedente. Le voci risultanti dal bilancio dell'esercizio precedente interessate dalla modifica del D.lgs. 139/2015 sono state rettifiche per renderle comparabili alla nuova classificazione di bilancio. 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 2016 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c. così come modificati dal D.lgs. n. 139/2015.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2016 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 e debiti sono generalmente rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Tale criterio non viene applicato nei casi in cui:

- gli effetti sono irrilevanti: cioè quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, la differenza fra tasso nominale e tasso effettivo e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo;
- la scadenza dei crediti o dei debiti sia a breve termine (ossia inferiore ai 12 mesi);
- l'iscrizione in Bilancio è avvenuta in data anteriore al 01 gennaio 2016.

In questi casi, i debiti sono valutati al valore nominale e i crediti al presumibile valore di realizzo, rettificati dall'apposizione di un fondo svalutazione crediti, ove necessario.

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.

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.1) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2016, iscritte per un valore netto di Euro 730.034, hanno registrato un decremento lordo rispetto al saldo al 31 dicembre 2015 pari a € 26.529.

Gli incrementi dell'anno 2016 sono relativi alle immobilizzazioni immateriali costituite dai costi sostenuti per l'acquisizione del nuovo software per la rilevazione delle presenze del personale e l'acquisizione di software informatici implementativi delle procedure già acquisite dall'Ente negli esercizi precedenti inerenti la modalità di creazioni dei flussi MAV. L'ammortamento di periodo di tali immobilizzazioni è pari ad Euro 12.492. L'aliquota ordinaria di ammortamento utilizzata per il software di proprietà è pari al 33%.

Le Altre Immobilizzazioni Immateriali sono relative ai costi dalla società Luma S.r.l., fusa per incorporazione in Acer, sostenuti 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.

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

Descrizione	Valore al 31.12.2015			Variazioni 2016			Svalutazioni / Rettifiche	Valore al 31.12.2016		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Decrementi	Amm. 2016		Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Concessioni, licenze, marchi e simili	339.645	330.981	8.664	13.441	0	12.492	0	353.086	343.473	9.613
Altre immobilizzazioni immateriali	824.431	76.532	747.899	0	0	27.478	0	824.431	104.010	720.421
Totale	1.164.076	407.513	756.563	13.441	0	39.970	0	1.177.517	447.483	730.034

B.II) Immobilizzazioni materiali

All'Allegato 2 è riportato apposito prospetto che indica per ciascuna voce il costo storico, gli ammortamenti precedenti, rivalutazioni e svalutazioni nonché i movimenti intercorsi nell'esercizio:

Terreni e Fabbricati: nel corso dell'esercizio non sono intervenuti incrementi rispetto all'esercizio precedente.

Attrezzature: rispetto all'esercizio precedente gli incrementi dell'esercizio si riferiscono all'acquisto della nuova centrale telefonica, di nuovi monitor e stampanti e del terminale per la rilevazione delle presenze del personale.

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

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

Descrizione	Valore al 31.12.2015	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2016
Partecipazioni	2.463	0	0	2.463
Altre imprese	2.463	0	0	2.463
Crediti verso altri	412.573	366.313	66.031	712.855
Contratti diversi	2.376	0	0	2.376
Cessionari per rate riscatto	11.428	0	1.859	9.569
Comuni per rate mutui alloggi locazione permanente	398.769	0	64.172	334.597
Comune Ravenna rate mutuo Filetto	0	366.313	0	366.313
Totale	415.036	366.313	66.031	715.318

L'incremento della voce delle Immobilizzazioni finanziarie si riferisce per Euro 366.313 al credito verso il Comune di Ravenna per le quote capitali da rimborsare alla Cassa di Risparmio di Ravenna e derivanti dal mutuo contratto con l'istituto medesimo destinato al finanziamento del completamento dell'Intervento integrato di edilizia residenziale sociale e Sociale Housing, località Filetto

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

- per l'importo di Euro 2.376 depositi cauzionali per contratti diversi;
- per l'importo di Euro 9.569 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;
- per Euro 334.597 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;
- per Euro 366.313 il credito verso il Comune di Ravenna e relativo alle quote capitali da rimborsare alla Cassa di Risparmio di Ravenna. Il mutuo contratto nel corso del 2016 a seguito della sigla della Convenzione con il Comune.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

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

Descrizione	Crediti al 31/12/2016	Crediti al 31/12/2015	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	2.092.113	2.021.738	2.092.113	0	70.375
recuperi spese gestione stabili	1.387.356	1.165.473	1.387.356	0	221.883
per spese legali	497.073	518.242	497.073	0	-21.169
altri crediti	510.968	602.610	510.968	0	-91.642
f.do svalutazione crediti	-840.848	-816.361	-840.848	0	-24.487
verso clienti	593.354	1.209.104	593.354	0	-615.750
verso comuni	71.003	62.042	71.003	0	8.961
Crediti verso utenti e clienti	4.311.019	4.762.848	4.311.019	0	-451.829
Crediti tributari	42.819	63.725	42.819	0	-20.906
Crediti per imposte anticipate	107.488	107.124	107.488	0	364
Crediti per G.S.	2.179.736	2.421.497	2.179.736	0	-241.761
verso Stato ed altri enti	759.517	394.572	759.517	0	364.945
verso condomini	367.422	360.484	367.422	0	6.938
per anticipi effettuati	1.257.125	1.317.189	1.257.125	0	-60.064
verso altri	134.953	138.015	134.953	0	-3.062
Crediti verso altri	2.519.017	2.210.260	2.519.017	0	308.758
Totale	9.160.079	9.565.454	9.160.079	0	-405.375

- I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 5.151.867, (al lordo del fondo svalutazione crediti di Euro 840.848), hanno registrato un decremento di Euro 427.342 dovuto principalmente al decremento dei crediti verso clienti a seguito dell'incasso avvenuto nel corso del 2016 dei crediti iscritti a bilancio al 31/12/2015 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;

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 2.092.113 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 70.375;
- il fondo svalutazione crediti al 31/12/2015 di Euro 816.361, (utilizzato per Euro 125.513), è al 31/12/2016 pari a Euro 840.848, comprensivi di un accantonamento di Euro 150.000, 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 1.387.356 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 497.073 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 510.968, 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 200.517 a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi;
- l'importo di Euro 593.354 è riferito per Euro 392.142 a fatture da emettere a titolo di compensi tecnici rilevati a fronte dei servizi di progettazione resi per interventi edilizi in corso e per corrispettivi da fatturare sulla base delle convenzioni in essere con i committenti esterni. La voce è inoltre composta per

Euro 153.051 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 71.003 e si riferiscono principalmente al credito vantato per il rimborso del costo del personale comandato presso il Comune di Ravenna e al corrispettivo fatturato al Comune di Cervia per servizi resi per la gestione di alloggi di emergenza abitativa;

I crediti tributari pari a Euro 42.819 si riferiscono per Euro 15.436 al credito IVA derivante dalla dichiarazione annuale per l'anno 2016. 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. Per Euro 4.248 si riferiscono alla rilevazione del credito Irap per imposte correnti dell'esercizio 2016.

I crediti per imposte anticipate, pari Euro 107.488, sono relativi 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, 2015 e 2016 al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 26.840. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo dei crediti per imposte anticipate al 31/12/2016 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 determinato sulla base della aliquota del 12%, prudenzialmente, poiché non si ha la ragionevole certezza che tali accantonamenti si riverseranno entro l'esercizio 2017.

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 2.179.736, con un decremento netto rispetto all'esercizio 2015 di Euro 241.761. I prelievi per l'anno 2016 ammontano a Euro 348.744 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 2016 si riferiscono per Euro 106.983 a riversamenti di fondi Cer L. 560/93 effettuati presso la contabilità speciale di Banca Italia per incassi avvenuti, nel corso del precedente esercizio, per diritti di prelazione.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 2.519.017 e sono costituiti principalmente da:

a) Euro 759.517 relativamente ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi 2006-2007-2008-2009-2010-2012-2013-2014-2015-2016, 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. Per Euro 131.461 si riferisce al credito verso l'Asp della Romagna Faentina per le fatture emesse a fronte dei servizi prestati per la progettazione e l'affidamento delle attività tecniche integrative dell'intervento Pruacs Via Fornarina 10-12-14;

b) Euro 367.422 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;

c) Euro 1.257.125 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati. Al 31/12/2016 l'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati è pari a Euro 1.100.727 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 46.390 all'incasso di fondi di finanziamento per i quali era stato rilevato l'anticipo in esercizi precedenti. La voce inoltre comprende, per Euro 151.511, 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

d) Euro 134.953 per crediti verso condomini proprietari e crediti vari per pagamenti anticipati rispetto all'emissione della fattura a fornitori per utenze.

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

Legge di finanziamento	Finanziamento anticipato al 31/12/2015	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2016
D.M. 7/04/97 Sovvenzionata	19.253	0	0	19.253
C.R. 251/01	5.957	0	0	5.957
C.R. 501/03 3' Stralcio	54.744		10.879	65.623
Contributo Regione PRU Darsena 112 alloggi	236.802	-236.802	0	0
Regione Comune Ravenna Progetto Pilota Sicurezza Urban	291.706	0	0	291.706
Anticipo Fondi Comuni	16.791		0	16.791
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	0	0	217.593	217.593
Finanziamento Regione D.L. 159/2007 2^ stralcio	168.465	-168.465	0	0
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		0
Intervento di riqualificazione energetica fondo Fyoto	302.878		159.984	462.862
TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE	1.147.117	-434.846	388.456	1.100.727

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2016 di Euro 860.232 rilevando un decremento di Euro 563.018 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 2016 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 31/12/2016	Valore al 31/12/2015	Variazione
Depositi c/o tesoriere	741.383	595.467	145.916
Banche c/c	97.999	169.280	-71.281
Poste c/c	15.112	652.765	-637.653
Depositi bancari e postali	854.494	1.417.512	-563.018
Denaro e valori in cassa	5.738	5.738	0
Totale	860.232	1.423.250	-563.018

D) RATEI E RISCOINTI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 319.076 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 16.795. I ratei attivi al 31/12/2016 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 41.211.

L'importo di Euro 124.376 riguarda i risconti attivi per imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2016, 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 2016 sono così composti :

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2015	Variazione
Ratei attivi	41.211	41.211	0
Compensi per interventi edilizi	41.211	41.211	0
Risconti attivi	277.865	261.070	16.795
Canoni passivi - Consulenze	153.489	147.974	5.515
Imposta di registro	124.376	113.096	11.280
Totale	319.076	302.281	16.795

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2016, il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Capitale di dotazione	Riserva di Rivalutazione	di Riserve Statutarie	Altre Riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Utili (Perdite) dell'esercizio	Totale
Saldi al 01/01/2015	229.920	0	1.895.364	0	0	76.669	2.201.953
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			76.669		0	(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
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			134.806			(134.806)	0
Risultato dell'esercizio						97.110	97.110
Saldi al 31/12/2016	229.920	0	2.106.839	0	0	97.110	2.433.869

Come da delibera n° 64 del 01/06/2016 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2015 di Euro

134.806 è stato destinato per Euro 6.740 al fondo di riserva ordinario e per Euro 128.066 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 31/12/2016, per un importo complessivo di Euro 126.450, sono così suddivisi :

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2016
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	37.689	8.067	0	45.756
Altri fondi :	97.437	0	-16.743	80.694
rischi per cause legali	80.694	0	0	80.694
fondi per imposte anche differite	16.743	0	-16.743	0
altri accantonamenti per perdite future	0	0	0	0
altri acc.ti per copertura perdite società partecipata	0	0	0	0
Totale	135.126	8.067	-16.743	126.450

Rispetto al saldo al 31/12/2016, si commentano le seguenti variazioni:

- il fondo indennità fine mandato amministratori è incrementato di Euro 8.067 per accantonare quote previste dalla Legge Regionale 24/2001;
- il fondo imposte differite passive si è decrementato per Euro 16.743, è relativo all'ultima annualità di 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 2016;

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta, al 31/12/2016, ad Euro 732.142, registrando un aumento rispetto al precedente esercizio di Euro 55.785.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati complessivamente, a titolo di quota maturata e di rivalutazione dei fondi accantonati nei precedenti esercizi, Euro 82.796. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 24.963, a seguito di pensionamenti.

Saldo al 31/12/2015	676.357
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2016 al lordo dell'imposta sostitutiva	82.796
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 2.048
Utilizzo 2016 per liquidazione T.F.R.	- 24.963
Saldo al 31/12/2016	732.142

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2016, ammontano complessivamente ad Euro 11.614.022.

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2015	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	2.835.923	2.452.407	253.879	1.096.950	1.485.094
Debiti verso fornitori	1.375.491	2.603.565	1.375.491	0	0
Debiti tributari	41.088	82.898	41.088	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	55.828	47.058	55.828	0	0
Altri debiti	3.459.746	4.092.937	1.787.537	1.672.209	0
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	3.845.946	3.343.408	1.418.375	2.427.571	0
TOTALI	11.614.022	12.622.273	4.932.198	5.196.730	1.485.094

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche espongono al 31/12/2016 un saldo di Euro 2.835.923, con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 383.516. L'incremento al netto del rimborso delle rate dei mutui scadute nel 2016 per Euro 174.365 è relativo all'acquisizione di due mutui contratti al fine di procedere con l'ultimazione di due interventi: un intervento è relativo ai lavori di realizzazione del sistema di integrazione del fabbisogno di acqua calda sanitaria presso gli alloggi di via Patuelli 10-22 e per il quale si è proceduto alla richiesta di finanziamento agevolato presso la Cassa Depositi e Prestiti la quale ha erogato a titolo di finanziamento agevolato a valere sulle risorse del Fondo Kyoto di cui all'articolo 1, Legge 296/2006 Euro 208.949. Il secondo intervento e per la cui realizzazione è stato contratto un mutuo chirografario di Euro 400.000 della durata di anni 7, è relativo al intervento integrato di edilizia residenziale sociale e social housing in Ravenna, località Filetto e al cui finanziamento si è proceduto come indicato dall'art. 3 della Convenzione siglata con il Comune di Ravenna;

-i debiti verso fornitori, pari a Euro 1.375.491, 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 41.088, evidenziano un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 41.810 per effetto di minori debiti Iva risultanti dal mese di dicembre 2016;

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 55.829 e si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali degli stipendi di dicembre 2016 e versati nel mese di gennaio 2017;

- gli altri debiti sono pari al 31/12/2016 ad Euro 3.459.745 e registrano un decremento di Euro 633.191 rispetto al saldo al 31/12/2015. Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2015	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	817.799	723.093	94.706
Depositi cauzionali	1.672.743	1.674.549	-1.806
Enti diversi	404.185	312.966	91.219
Debiti v/comuni art. 36 L.R. 24/2001	250.763	1.080.404	-829.641
Debiti v/ personale dipendente	148.179	178.224	-30.045
Altri	166.077	123.701	42.376
Totale	3.459.745	4.092.937	-633.192

Assegnatari e cessionari per conguaglio servizi: l'importo, di Euro 817.799 al 31/12/2016 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 91.219 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 31/12/2016.

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, 2015 e 2016 da destinarsi ad interventi di "recupero e sviluppo del patrimonio di alloggi di erp, ivi compresi i relativi programmi sistematici di manutenzione e di adeguamento tecnologico ". Il decremento rispetto all'anno precedente è relativo all'utilizzo dei fondi residui per manutenzione derivanti da anni precedenti.

I debiti verso dipendenti: pari ad Euro 148.179 includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER, per Euro 97.930, e al debito per ferie maturate e non ancora usufruite al 31/12/2016 per Euro 50.249.

Altri debiti: l'importo complessivo di Euro 166.077 al 31/12/2016 ha registrato nel corso del 2016, un incremento di Euro 42.376.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 3.845.946 al 31/12/2016, 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 1.361.901 e rate da riscuotere oltre l'esercizio per vendite di alloggi per Euro 9.569;

- Euro 67.072 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 1.005.484;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.501/03 1^ stralcio per complessivi Euro 9.431, mentre risulta completato a fronte di rendicontazione definitiva il 2^ stralcio;
- finanziamenti derivanti del programma Nessun Alloggio Pubblico Sfitto D.L. 159/2007 per Euro 8.160 1^ stralcio ed Euro 479.883 2 ^ stralcio;
- finanziamento di Euro 389.596 per l'intervento di riqualificazione di edilizia residenziale a Faenza, via Ponte Romano 28 e per il quale è stato individuato con delibera di Giunta Comunale del Comune di Faenza nr. 191 del 14/09/2016 tra gli altri canali di finanziamento, la quota residua di canoni al 31/12/2014 per l'importo complessivo di Euro 390.494;
- Euro 208.949 per finanziamento concesso dalla Cassa depositi e Prestiti per i lavori di realizzazione del sistema di integrazione del fabbisogno di acqua calda sanitaria presso gli alloggi di via Patuelli 10-22;
- Euro 162.467 quale quota residua del finanziamento concesso dalla Cassa di Risparmio di Ravenna per la realizzazione dell'intervento integrato di edilizia residenziale sociale e social housing in Ravenna, località Filetto e al cui finanziamento si è proceduto come indicato dall'art. 3 della Convenzione siglata con il Comune di Ravenna;

Di questi importi Euro 2.176.470 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 1.

E) RATEI E RISCONTI

I ratei passivi al 31/12/2016 risultano pari ad Euro 356

Sono costituiti dalla quota di costi per imposte di bollo e spese bancarie diverse maturate nel 2016 ma addebitate successivamente.

ALTRE INFORMAZIONI

Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

Fidejussioni e garanzie reali

- 1) n.1 fidejussione 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 fidejussione 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 fidejussione 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.

Impegni

La Società non ha assunto impegni che non siano stati rilevati in bilancio.

Passività potenziali

La Società non ha assunto passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2016 ammonta ad Euro 7.509.099 con un decremento, rispetto all'esercizio 2015, di Euro 1.066.489 dovuto principalmente a minori ricavi derivanti dall'emissione dei canoni E.r.p., da minori ricavi provenienti dall'attività accessoria per interventi edilizi e da minori ricavi da recupero delle spese legali sostenute per gli inquilini morosi.

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	2016	2015	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	158.721	153.801	4.920
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.260.040	6.793.546	-533.506
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	63.461	57.203	6.258
Altri canoni	3.818	26.109	-22.291
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	332.294	369.832	-37.538
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	19.069	144.828	-125.759
Ricavi per competenze tecniche	0	7.244	-7.244
Sanzioni pecuniarie	1.447	12.632	-11.185
Canoni alloggi Belricetto	23.056	22.733	323
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	6.861.906	7.587.928	-726.022

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell'esercizio 2016, sono così suddivisi:

- a) Euro 158.721 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 2016, sono stati pari a Euro 6.260.040. La diminuzione rispetto all'esercizio precedente è imputabile principalmente al mancato aggiornamento dei canoni ERP e al loro congelamento avvenuto per il periodo gennaio 2016 – dicembre 2016. In particolare tale meccanismo di congelamento deciso dalla Regione ha comportato una diminuzione del canone medio ERP il quale si è assestato a dicembre ad un valore medio di € 116,70.
- c) Euro 63.461 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 3.818 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 2016 un totale di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a nr. 4.746 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, con la sola eccezione della convenzione con l'Asp della Romagna Faentina e per le cui unità il compenso gestionale è di € 35,00 per gli alloggi ERP e di € 30,00 per gli alloggi ERS.

I corrispettivi e i rimborsi di Euro 332.294, rilevati nel 2016, sono principalmente composti da:

- a) per Euro 80.509 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 155.746 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 63.634 sono costituiti dai corrispettivi dovuti dai Comuni per la gestione di unità extra-ERP sulla base delle convenzioni in essere.
- d) per Euro 28.798 quali importo a titolo di sanzioni amministrative applicate agli utenti per violazione dei regolamenti condominiali.

Corrispettivi e rimborsi di manutenzione

L'importo di Euro 19.069 è determinato principalmente dai rimborsi per gli interventi di manutenzione per lavori di manutenzione per utenti cessati e rimborsi dovuti da proprietari per lavori di manutenzione.

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.

Canoni alloggi Belricetto

Euro 23.056 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.

A.5) Altri ricavi e proventi

Descrizione	2016	2015	Variazione
Canoni diversi	24.062	24.091	-29
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	3.000	4.559	-1.559
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	17.293	7.947	9.346
Competenze tecniche attività principale e accessoria	206.765	197.430	9.335
Altri ricavi e rimborsi assicurativi danni fabbricati	86.169	26.342	59.827
Rimborso rate mutui alloggi emergenza abitativa	78.527	75.734	2.793
Contributi mediazione sociale	0	0	0
Rimborso personale in comando	70.097	67.868	2.229
Rimborso cariche permessi retribuiti art 79 D.lgs 267/2000	2.406	0	2.406
Rimborsi contratti appalto e forniture beni/servizi	12.332	0	12.332
Ricavi per servizi da rifattare	91.933	495.414	-403.481
Rimborsi spese postali e valori bollati	4.392	557	3.835
Altri ricavi	8.648	20.008	-11.360
Contributo alloggi Belricetto - Lugo	4.651	4.651	0
Rimborsi danni immobiliari alloggi	3.200	15.000	-11.800
Rimborso IMU negozi ACER	2.807	0	2.807
Incentivi produzione Energia	0	48.059	-48.059
Sopravvenienze attive	30.911	3.745	27.166
Totale altri ricavi e proventi	647.193	991.405	-344.212

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 647.193, registrando un decremento complessivo di Euro 371.377 rispetto all'esercizio 2015, con un decremento da imputare principalmente e minori ricavi per servizi da rifattare e che l'esercizio precedente erano connessi ai ricavi per servizi da rifattare connessi all'ampliamento e recupero edilizio dell'edificio di Via Circonvallazione dei Goti.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 24.062 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 206.765 riguardano per Euro 119.955 i proventi per competenze tecniche per prestazioni inerenti la progettazione e la direzione lavori riguardanti interventi edilizi derivanti dall'attività edilizia di progettazione contabilizzati al 31/12/2016 in base alle convenzioni in essere con gli enti che hanno siglato delle convenzioni per l'acquisizione dei suddetti servizi e per Euro 86.810 competenze per interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione, per interventi derivanti dal completamento del Programma Nessun alloggio e altri interventi su patrimonio E.r.p. di proprietà comunale e le cui competenze sono state contabilizzate nel corso del 2016 a seguito dell'approvazione dei Q.T.E. finali dei lavori.
- c) Euro 86.169 per ricavi e rimborsi diversi, di cui Euro 76.035 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 2016 così come stabilito dalle convenzioni in essere; per Euro 7.134 sono relativi a spese per ritiro di documentazione tecnica per la partecipazione a gare;
- d) Euro 78.527 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 70.097 per rimborso del costo di un'unità di personale comandata presso il Comune di Ravenna.
 - f) Euro 91.933 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 78.762 nella voce B7 del Conto Economico;
 - g) Euro 4.651 rappresenta per l'anno 2016 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.
 - h) Euro 30.911 si riferiscono prevalentemente a economie sui fondi produttività accantonati in anni precedenti.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2016 ammontano ad Euro 7.295.148, a fronte di un costo del 2015 di Euro 8.309.227. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2016 è pari all'91%, mentre nel 2015 era stata pari al 90%. 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	2016	2015	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	164.113	164.413	-300
Spese di rappresentanza e promozionali	565	597	-32
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	84.124	94.538	-10.414
Spese postali e telefoniche	46.818	42.029	4.789
Cancelleria , stampati, pubblicazioni	13.725	11.529	2.196
Corsi di formazione personale, rimborsi spese piè di lista a dipendenti ed altri oneri	40.414	36.231	4.183
Gestione mezzi di trasporto	2.263	1.871	392
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	24.608	34.561	-9.953
Consulenze legali	18.525	7.711	10.814
Assistenza fiscale e amministrativa	0	8.995	-8.995
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	2.040	4.279	-2.239
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	11.942	11.947	-5
Certificazione sistema qualità	3.145	3.139	6
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	4.153	1.684	2.469
Costi per svolgimento gare	5.570	30	5.540
Giornali, riviste e pubblicazioni	600	1.797	-1.197
Manut.attrezzature e gestione sistema informatico	37.349	35.144	2.205
Spese su depositi bancari e postali	3.569	1.817	1.752
Costi per servizi misurazione e gestione fotovoltaico	451	0	451
Costi provenienti dalla fusione per incorporazione della società Luma S.r.l.	0	5.422	-5.422
Totale Spese generali	463.974	467.734	-3.760
Spese di amministrazione stabili	598.074	847.921	-249.847
Spese di manutenzione stabili	3.634.480	2.988.577	645.904
Costi per canoni alloggi Belricetto	0	0	0
Totale Spese della gestione immobiliare	4.232.554	3.836.498	396.057
Totale Spese dell'attività costruttiva	36.362	56.631	-20.270
Totale Spese dell'attività accessoria	78.762	495.600	-416.837
Totale Spese per certificazioni energetiche	0	0	0
Totale costi per servizi	4.811.653	4.856.463	-44.810

Spese Generali

Esaminando l'andamento delle spese generali rispetto al 31/12/15, si riscontra un decremento complessivo netto di Euro 3.760 per un valore complessivo delle spese generali al 31/12/2016 pari a Euro 463.974.

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

Compensi agli amministratori	Euro	110.006
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	24.392
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	12.598
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	11.145
Indennità chilometrica amministratori	Euro	5.972

b) le spese relative a servizi e manutenzione uffici sono decrementate di Euro 10.414 per effetto di minori spese rendicontate dagli amministratori condominiali esterne e che l'anno precedente avevano interessato la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento/raffreddamento della sede;

c) i costi per formazione del personale, rimborsi spese più di lista a dipendenti ed altri oneri sono incrementati nell'esercizio 2016 per Euro 4.183 rispetto all'esercizio precedente per maggiori costi di formazione e rimborsi spese viaggio ai dipendenti;

d) le consulenze professionali sono decrementate per Euro 9.953 e comprendono l'attività per la gestione delle paghe del personale dipendente, le prestazioni di assistenza fiscale e amministrativa, attività di consulenza ai fini della redazione del modello di vigilanza ai sensi del D. Lgs. 231/2001. Il decremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto ai minori costi per assistenza di gestione ed elaborazione delle paghe del personale dipendente, ottenuto attraverso la ricontrattualizzazione del servizio con un diverso fornitore;

e) in tabella sono stati evidenziati distintamente i compensi maturati per la società di revisione, pari a Euro 11.942, ed inerenti l'attività espletata nel corso del 2016 per la certificazione del bilancio 2015 e 2016;

f) Euro 4.153 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 2016 da parte del personale dell'Azienda.

g) Euro 37.349 relativo ai costi per la manutenzione e assistenza annuale dei software gestionali;

Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti la gestione degli alloggi pari a Euro 598.074 e sono principalmente costituite da:

b) Euro 150.702 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 105.123 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti, tale voce è invariata rispetto all'esercizio precedente;

d) Euro 32.222 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 e i costi relativi derivanti dagli sfratti per blindature porte alloggi; rispetto all'esercizio precedente tale voce ha subito un notevole decremento di circa 88.925 dovuto in parte alla internalizzazione del servizio di consegna, riconsegna e visita degli alloggi, la gestione della lettura di contatori dell'acqua;

e) Euro 27.338 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 25.901 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;

f) Euro 151.464 sono costituiti dai premi assicurativi su polizze a tutela dei danni su alloggi ERP dei Comuni, delle unità di proprietà Acer (costituite dagli uffici della sede e dalle unità extra-abitative) e delle unità del complesso sito in Belricetto Lugo;

g) Euro 47.277 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti nel corso del 2015;

h) Euro 39.373 si riferiscono a costi per accollo canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti;

i) Euro 25.107 si riferiscono a costi per fughe acqua e spese parti comuni edifici;

l) Euro 15.703 per altri costi riferiti a spese di trasloco e custodia mobilio, contributi per numerazione civica, servizi da rifattare ai comuni, risarcimenti a terzi per danni da fabbricati gestiti, costi su alloggi di proprietà;

m) Euro 3.765 si riferiscono ai costi sostenuti per la certificazione energetica degli alloggi E.r.p. di proprietà dei Comuni;

Spese di manutenzione degli stabili

Le spese per la manutenzione degli stabili ERP in gestione al netto dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex. Art. 36 L.R. 24/2011 sono complessivamente pari ad Euro 3.634.480 e sono costituite dalle seguenti voci:

- a) Euro 1.029.780 sono riferite al canone annuo di pronto intervento relativo a manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari, secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;
- b) Euro 2.237.294 sono riferite ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino degli alloggi Erp.
- c) Euro 23.558 sono riferite ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;
- d) Euro 265.241 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- e) Euro 54.108 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;
- f) Euro 19.175 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- g) Euro 4.281 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 31/12/2016;
- h) Altri costi per manutenzione per Euro 1.043 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2016 si è attestato a Euro 40,27 per alloggio, importo inferiore al parametro fissato dalla Delibera della Regione Emilia Romagna nr. 391/2002 e pari a € 47,00 per alloggio/mese.

Spese dell'attività costruttiva.

Si riferiscono per Euro 36.362 alle consulenze esterne per l'espletamento delle attività tecniche di progettazione affidate e direzione lavori gestite direttamente da Acer.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta, per l'esercizio 2016, l'importo di Euro 24.816 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 2.512, dovuto ai minori costi per noleggio auto aziendali.

B.9) Costi per il personale

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

Descrizione	2016	2015	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.379.441</i>	<i>1.298.478</i>	<i>80.963</i>
Retribuzioni	1.190.035	1.127.233	62.802
Retribuzione tirocinante	1.767	5.453	-3.686
Prestazioni di lavoro accessorio	-	3.950	-3.950
Lavoro straordinario	10.890	8.148	2.742
Indennità di trasferta	23.985	16.373	7.612
Compenso incentivante produttività	152.764	137.321	15.443
<i>Oneri sociali</i>	<i>366.286</i>	<i>362.230</i>	<i>4.056</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>100.564</i>	<i>95.181</i>	<i>5.383</i>
<i>Altri costi</i>	<i>500</i>	<i>5.250</i>	<i>-4.750</i>
<i>Totale</i>	<i>1.846.791</i>	<i>1.761.139</i>	<i>85.651</i>

Nella voce retribuzioni 2016 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 2016 e più precisamente:
 - nel corso del 2016 si è verificata una dimissione per pensionamento nell'ambito del Servizio Segreteria e Affari Generali;
 - assunzione di una unità a tempo determinato a decorrere dal 20/04/2016 e stabilizzata a tempo indeterminato a fine anno nell'ambito del Servizio Gestione Immobiliare/Ragioneria;
 - assunzione di una unità a tempo determinato a decorrere dal 25/02/2016, stabilizzata a tempo indeterminato a fine anno, nell'ambito del Servizio Manutenzione;
 - assunzione di una unità di personale a tempo indeterminato dall'01/01/2016 nell'ambito del Servizio Gestione Immobiliare.

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.846.791 si rileva un ricavo pari ad Euro 70.097 relativo al rimborso di un unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna per l'intero esercizio e un ricavo pari a Euro 2.406 per rimborso per permessi retribuiti concessi a fronte di cariche elettorali esercitate presso il Comune di Bagnacavallo e riconosciute ai sensi dell'Art. 79 del D.Lgs. 267/2000 .

Il premio di risultato di Euro 152.764, 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 comprendono l'esonero contributivo per le nuove assunzioni con contratto di lavoro a tempo indeterminato effettuate nel corso del 2015 e 2016, 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.

La decontribuzione compete, seppur in misura minore, anche ai due nuovi assunti a tempo indeterminato a fine 2016, in relazione a quanto previsto dalle norme contenute nella Legge di Stabilità del 2016.

E' stato accantonato al fondo di trattamento fine rapporto la somma di Euro 100.564 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 2016, ripartito per categoria.

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2016 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2016	In servizio al 31/12/2016
<i>Dirigenti</i>	0	0
<i>Quadri</i>	9	9
<i>Impiegati</i>	27	29
Subtotale	36	38
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	2	-
Totale	38	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 39.970 e sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 199.680:

- a) per l'importo di Euro 96.916 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 8.379 si riferiscono a macchine d'ufficio ed altri beni mobili strumentali ammortizzabili, utilizzati da Acer.

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante sono state effettuate, per un importo complessivo di Euro 150.000, 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.12) Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio 2016 non sono stati effettuati accantonamenti per rischi.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Contributi associativi	21.587	23.467	-1.880
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	9.414	1.059.740	-1.050.326
Altre spese e perdite diverse	50	20	30
Totale costi ed oneri diversi	31.051	1.083.227	-1.052.176
Imposta di bollo	2.761	1.877	884
Imposta di registro	93.520	91.984	1.536
IMU	70.788	70.947	-159
Imposta sostitutiva mutui bancari	0	0	0
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	1.228	1.843	-615
Sanzioni amministrative	651	327	324
Contributo alloggi Belricetto	0	0	0
Oneri diversi di gestione società Luma S.r.l. fusa per incorporazione	0	613	-613
TASI alloggi proprietà Acer	0	19.031	-19.031
Sopravvenienza passive	21.136	26.112	-4.976
Totale imposte indirette, tasse e contributi	190.084	212.734	-22.650
Totale	221.135	1.295.961	-1.074.826

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

- in conformità all'art. 11 delle nuove convenzioni per l'affidamento in concessione all'Acer del servizio di gestione dell'edilizia residenziale sociale, in essere tra comuni e Acer con decorrenza dall'01/01/2014 fino al 31/12/2022, si è rilevata a costo la parte di canoni di locazione eccedenti le spese di gestione e di manutenzione, quale debito verso i Comuni e quali risorse da utilizzarsi da ACER per interventi di manutenzione su patrimonio E.R.P di proprietà comunale in osservanza dell'art. 36 della Legge Regionale 24/2001, secondo cui i proventi dei canoni degli alloggi di E.R.P oltre alla copertura dei costi di gestione, devono essere destinati al recupero ed allo sviluppo del patrimonio di alloggi E.R.P, ivi compresi i programmi sistematici di manutenzione e adeguamento tecnologico. Tale importo, pari ad Euro 9.414, indicato al lordo delle quote capitali di Euro 193.767 sulle rate dei mutui E.R.P, sarà reinvestito al netto di tali importi per interventi di qualificazione energetica riconducibili principalmente a coibentazioni; sostituzioni di infissi; rimodulazione di impianti di riscaldamento di acqua sanitaria; impianti fotovoltaici; interventi di rinnovo e rifacimento aree esterne; interventi di rinnovo componentistica degli impianti di ascensori; interventi di adeguamento ai condotti di scarico sia per centrali termiche che per impianti di riscaldamento singoli; interventi di impermeabilizzazioni di manti di copertura e rinnovo tinteggiature delle facciate, ed in generale al finanziamento di programmi di adeguamento tecnologico, qualificazione energetica, manutenzione straordinaria del patrimonio di alloggi E.R.P. in gestione. Il medesimo criterio contabile era utilizzato anche per le precedenti convenzioni.
- l'IMU versata nel 2016 è stata pari ad Euro 70.788, 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 56.072;
- per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2016, esse sono così suddivise: Euro 88.562 sono relative al patrimonio alloggi E.R.P, Euro 2.443 sono relative ad unità

extra-abitative di proprietà, Euro 2.212 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 1.228 si riferiscono principalmente alla tassa di occupazione di suolo pubblico, al diritto annuale camerale e alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad Euro 21.033 e sono costituiti per Euro 19.671 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 10.773 per effetto di un decremento sia del tasso attivo applicato che della consistenza media in giacenza.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli Interessi ed altri oneri finanziari (C.17), ammontano ad Euro 88.004, con un decremento di Euro 6.877, rispetto al 2015, 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 2.855;
- b) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 28.341;
- 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 42.652;
- d) interessi passivi bancari per Euro 9.445 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) interessi passivi bancari per mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per Euro 935.
- f) Interessi passivi per mutui contratti per il completamento di interventi edilizi di Ers per Euro 3.777.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzati ricavi che per entità o per natura possano essere considerati eccezionali.

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Descrizione	2016	2015	Variazione
IRES	44.682	39.587	5.095
IRAP	22.295	26.543	-4.248
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	- 16.743	- 16.743	0
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	- 364	2.656	-3.020
Totale	49.870	52.043	- 2.173

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 66.977, di cui Euro 44.682 per Ires ed Euro 22.295 per Irap dell'esercizio.

Al 31.12.2016 si è proceduto con l'utilizzo del Fondo imposte differite passive imputando a conto economico Euro 16.743 quale ultima annualità del componente positivo di reddito a titolo di quota fiscalmente rilevante nell'esercizio corrente rispetto a quello di realizzo della plusvalenza derivante dalla vendita del terreno di Via Renato Serra.

Le imposte anticipate IRES stanziata a bilancio, per Euro 3.221, sono relative all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 26.840 eccedente rispetto al limite fiscalmente deducibile e all'accantonamento al netto degli utilizzi 2016. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo dei crediti per imposte anticipate al 31/12/2016 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 determinato sulla base della aliquota del 12%, prudenzialmente, poiché non si ha la ragionevole certezza che tali accantonamenti si riverseranno entro l'esercizio 2017. Al 31/12/2016 è stato inoltre utilizzato per Euro 2.857 il credito per imposte anticipate derivanti dalla società Luma fusa per incorporazione con atto notarile del 10/09/2015 Rep. 9643.

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		2016			
	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 rideterminazione credito imposte anticipate al 12%	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale Aliquota IRES	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	26.840	3.221	3.221
Utilizzo credito Ires Luma Srl													-2.857	-2.857
Totale imposte anticipate														364
Fondo Imposte differite			487.068	66.972	365.301	50.229	243.534	33.486	121.767	16.743	0	0	0	0

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Destinazione del risultato dell'esercizio.

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 97.110 e registra un incremento rispetto all'esercizio 2015 di Euro 37.696. In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare l'utile di esercizio al fondo di riserva ordinaria per Euro 4.856 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 92.254.

Ravenna, 24 aprile 2017

per il Consiglio d'Amministrazione
IL PRESIDENTE
Emanuela Giangrandi

PROSPETTO DEI MOVIMENTI DELLA GESTIONE
SPECIALE

ALLEGATO 1

		Saldi al 31/12/2016
Totale Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.le Stato -Ra		2.176.469,61
Cons.Regionale 501/03 1' stralcio	9.430,59	
Rientri non vincolati art.25 legge 513/77	518,28	
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 Brisighella rispristino alloggi Via Maglioni	18.959,72	
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana	2.613,87	
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001	9.635,72	
Prosecuzione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010	479.883,01	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66	1.478,93	
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENO VILLINO BOTTONELLI	14.170,25	
FINANZIAMENTO D.L. 159/2007 PROGRAMMA ALLOGGI	8.159,74	
REGIONE E.Romagna contributo PRU Darsena 112 alloggi	47.186,91	
FINAZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO	162.466,88	
FINAZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1^ STRALCIO	389.596,33	
FINANZIAMENTO CDP PROGETTO KYOTO	208.949,33	
Fondi liquidi vincolati presso il Tesoriere:		1.388.361,64
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI		3.564.831,25
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		9.568,69
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE		23.126,83
TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI		3.587.958,08
Fondi Legge 457/78-D.M.7/4/97 sovvenzionata		1.005.484,50
Fondi Rientri vincolati art.25 legge 513/77		518,28
Fondi legge 560/93		1.361.901,00
Rientri vincolati LG.560/93 da versare alla Banca D'Italia		67.072,15
Cons.Regionale 501/03 1' stralcio		9.430,59
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 Brisighella rispristino alloggi Via Maglioni		18.959,72
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana		2.613,87
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		479.883,01
REGIONE E.Romagna contributo PRU Darsena 112 alloggi		47.186,91
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66		1.478,93
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENO VILLINO BOTTONELLI		14.170,25
FINAZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO		162.466,88
FINAZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1^ STRALCIO		389.596,33
PROGETTO FINANZIAMENTO KYOTO		208.949,33
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI		3.822.819,29
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		9.568,69
RIENTRI DA AUTORIZZARE		23.126,83
TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI		3.845.946,12
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:		257.988,04
Versamenti diritti di prelazione da effettuare esercizio 2016- L.560/93	67.072,15	
eccedenza presso c/1945 Banca d'Italia (L.560/93)	0,00	
Riversamenti da effettuare presso c/1870 Banca d'Italia (L.457/78)	190.915,89	
TOTALE		257.988,04
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	462.862,10	
ANTICIPI PRIVATI	12.808,52	
CR 501/2003 TERZO STRALCIO	65.622,42	
ANTICIPI FINANZIAMENTO PIANO CASA LINEA A	217.592,50	
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	1.100.726,54	

MOVIMENTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

ALLEGATO 2

Descrizione	Valore al 31.12.2015			Variazioni 2016				Valore al 31.12.2016		
	Valore lordo al 31/12/2015	F.do amm.to al 31/12/2015	Valore netto al 31/12/2015	Aumenti 2016	Diminuzi oni al 2016	Ammortamento 2016	Riclassifica per variazione destinazione	Valore lordo al 31/12/2016	F.do amm.to al 31/12/2016	Valore netto al 31/12/2016
Terreni	71.371	0	71.371	0	0	0	0	71.371	0	71.371
Fabbricati	3.467.421	1.432.717	2.034.704	0	0	96.916	0	3.467.421	1.529.633	1.937.788
Macchine ordinarie per ufficio	34.903	34.903	0	0	0	0	0	34.903	34.903	0
Attrezzature industr.e comm. varie	15.085	13.247	1.838	5.031	0	553	0	20.116	13.800	6.316
Mobili e arredi	125.255	117.844	7.411	0		1.322	0	125.255	119.166	6.089
Attrezzat.elettro niche d'ufficio	342.654	329.749	12.905	8.650	0	6.505	0	351.304	336.254	15.050
Mezzi di locomozione	372	372	0		0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.750	707.880	1.179.870	0	0	94.384	0	1.887.750	802.264	1.085.486
Immobilizzazio ni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	5.944.810	2.636.712	3.308.099	13.681	0	199.680	0	5.958.492	2.836.392	3.122.100

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 31/12/2016
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 24/04/2017 con Delibera n. 29, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 e redatti in considerazione di quanto previsto da 13 a 18 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità di Acer, in vigore :

- Progetto di Bilancio, completo di Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario;
- 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 e delle previsioni della Legge Regionale 24/2001 dell'Emilia Romagna.

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 (2016) e quello precedente (2015). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 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

Il Collegio dei revisori dei conti esplica il controllo interno sulla gestione dell'Ente, ed in particolare:

- vigila sull'osservanza della legge e dello statuto e del regolamento di amministrazione e di contabilità;
- accerta periodicamente la consistenza di cassa;
- verifica la regolare tenuta della contabilità

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.;
- non sono pervenute segnalazioni di irregolarità da parte dell'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del D.Lgs n.231/2001.
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge;
- la consistenza di cassa contabile è sempre risultata corrispondente a quella fisica e/o di diritto, eventualmente tramite le necessarie riconciliazioni;



- sono state adempiute regolarmente le incombenze fiscali ed amministrative, tra cui la regolare tenuta della contabilità sociale, evenienza questa verificata nel corso dell'anno e delle verifiche periodiche dal Collegio e certificata anche dalla società di revisione che ha rilasciato il giudizio di revisione 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 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, rendiconto finanziario 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 società di Revisione LA BASE REVISIONI SRL è incaricata dello svolgimento della revisione contabile e di esprimere un giudizio professionale sul bilancio d'esercizio di ACER, obbligatorio ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 24/2001. Detta società, ha svolto la propria attività in conformità ai principi di revisione ISA Italia e, in data 18 maggio 2017, ha emesso la propria relazione "senza modifiche" ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che attesta che il bilancio d'esercizio 2016 " fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna, del risultato economico e dei flussi di cassa 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 nonché alle risultanze delle scritture contabili, a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale, ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere pari ad € 97.110.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio dei Revisori, è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, e da quanto rilevato dai colloqui con la società di revisione e dal contenuto della relazione al bilancio dalla stessa redatto, si ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

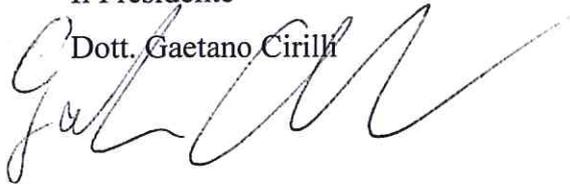
Ravenna, li 19 maggio 2017



Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Gaetano Cirilli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gaetano Cirilli', written over the printed name.

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 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario 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 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.

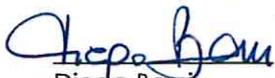
Giudizio

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 al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

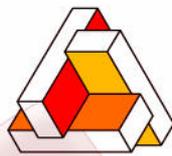
Altri aspetti

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, 18 maggio 2017



IN PILLOLE

I NUMERI

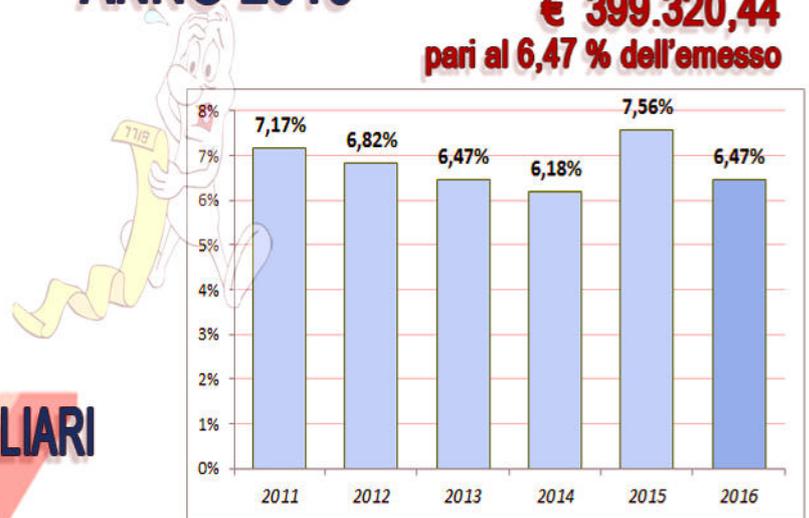
Valore della produzione	€ 7.509.099
Costo della produzione	€ 7.295.148
Costo del personale	€ 1.846.791
Impiego risorse in manutenzione	€ 3.916.761
Utile di esercizio	€ 97.110
Canone medio mensile (dicembre 2016)	€ 116,15

ALLOGGI GESTITI

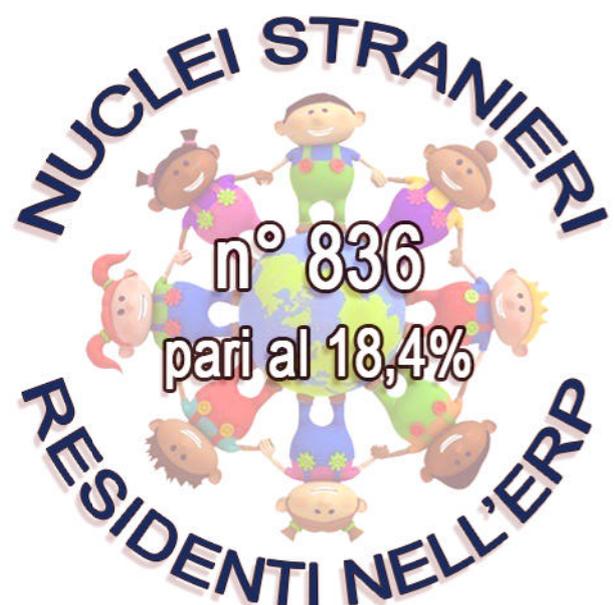
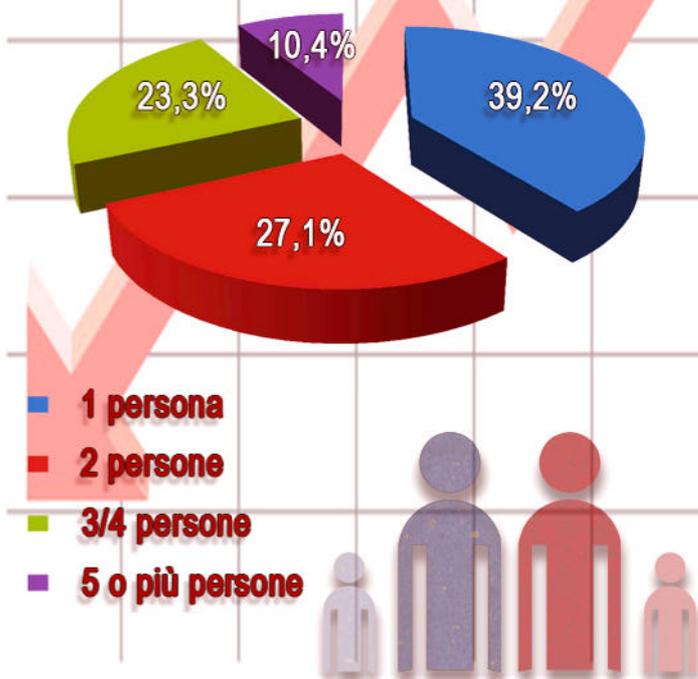
E.R.P.	4.660
E.R.S.	154
Totale	4.814

MOROSITA' DEI CANONI ERP ANNO 2016

€ 399.320,44
pari al 6,47 % dell'emesso



COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI



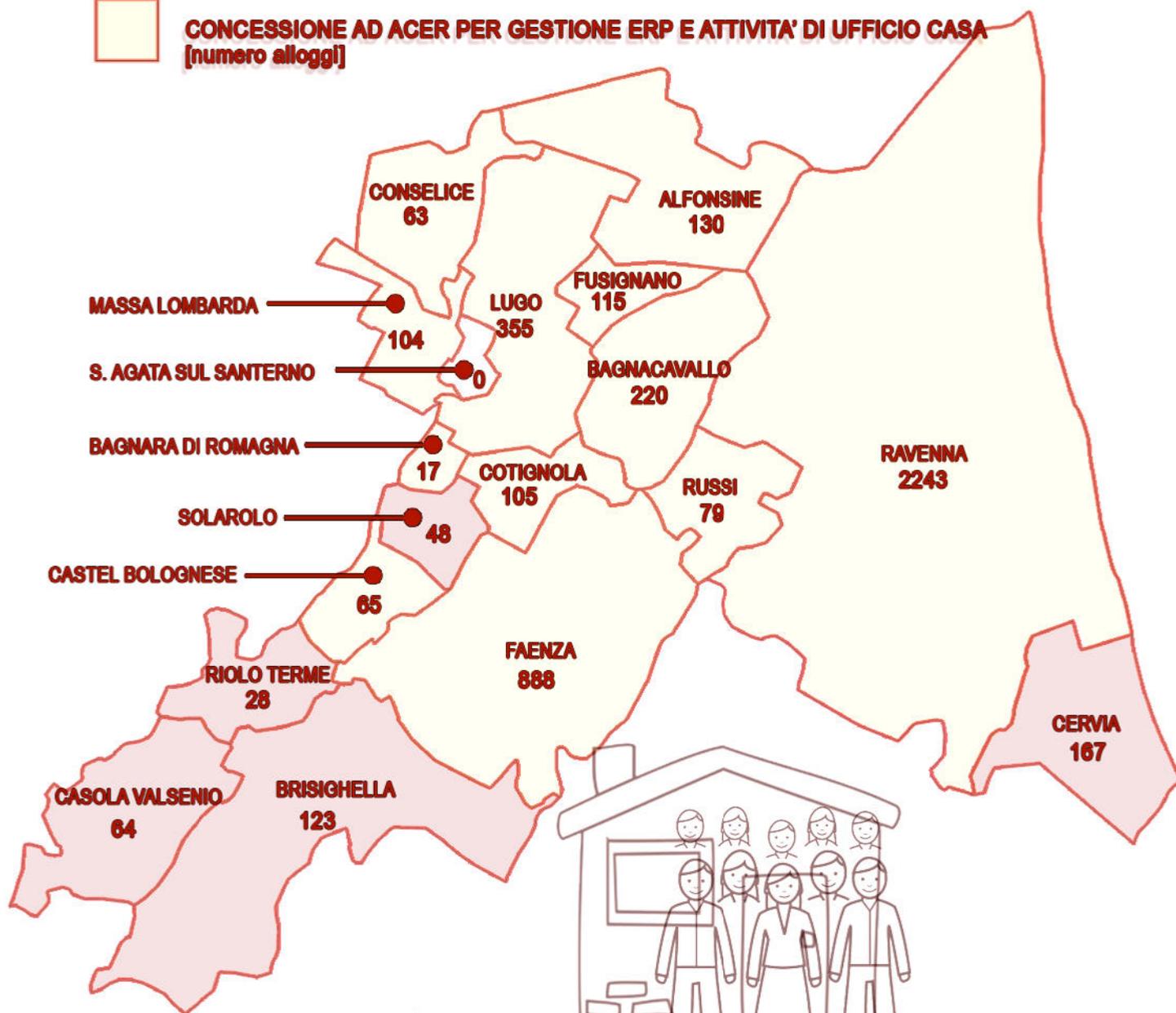
ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA



CONCESSIONE AD ACER PER GESTIONE ERP
[numero alloggi]



CONCESSIONE AD ACER PER GESTIONE ERP E ATTIVITA' DI UFFICIO CASA
[numero alloggi]



10.469
INQUILINI PRESENTI



4.539
FAMIGLIE ASSEGNATARIE
[numero medio componenti: 2,31]



1.844
ASSEGNATARI
ULTRA 65 ENNI

ATTIVITA' DI ACER VERSO GLI INQUILINI

Alloggi assegnati a nuovi inquilini	n°	217
Altre assegnazioni (mobilità interna, da provvisorio a definitivo, cambio intestazione)	n°	139
Totale assegnazioni anno 2016 di cui 324 ERP e 32 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente)	n°	356
Sfratti eseguiti	n°	21
Piani di recupero della morosità	n°	545

MEDIAZIONE SOCIALE



**Accessi
allo sportello**
n° 2.177

**Accompagnamento
nuovi assegnatari**
n° 124



**Condomini
con interventi
di mediazione**
n° 291



Feste di buon vicinato n° 24



**Assemblee
di condominio**
n° 61

I DIPENDENTI ACER

37 a tempo indeterminato
0 a tempo determinato

(escluso personale comandato presso altri enti)

costo del personale
costo della produzione = 25,40%



20 DONNE



17 UOMINI

PATRIMONIO ACER

Valore patrimonio (costo storico)
€ 3.538.794

Negozi e garage
n° 64

Negozi e garage locati
n° 48

Canone medio negozi
€ 349,06

MANUTENZIONE ALLOGGI

Interventi a canone
n° 3.959

Interventi extra canone
n° 3.056

Alloggi sfitti ripristinati n° 247 [costo medio € 4.518]

Incidenza spese 2016 per manutenzioni ordinarie e straordinarie su risorse derivanti da entrate 2016 per canoni Erp e da fondi residui anni precedenti : 59,44%

SERVIZI TECNICI

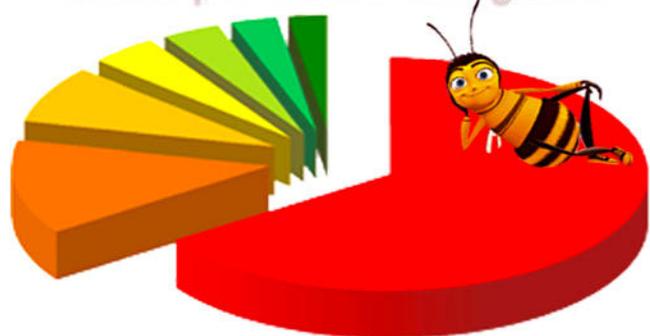
- Cantieri avviati per conto dei Comuni della Provincia n° 13
- Progettazione interventi Piano Casa linea A n° 23
- Progettazione interventi Piano Casa linea B n° 3
- Ultimazione intervento per la realizzazione di una casa di riposo sita a Ravenna in Via Circonvallazione alla Rotonda dei Goti

Ricavi per competenze tecniche € 206.765

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Certificati di
prestazione energetica
emessi nel 2016
per alloggi ERP
n° 311

**Totale dei certificati alloggi Acer
distinti per classe energetica**



26 33 51 102 139 202 542
A B C D E F G