



ACER
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

BILANCIO D'ESERCIZIO 2021



**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E.R.P.
RECUPERO EDILIZIO E FUNZIONALE
DI PORZIONE DI FABBRICATO
SITO IN VIA CAORLE, 14 - RAVENNA**



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2021



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

Lina Taddei

(Presidente)

Daniele Meluzzi

Paolo Lazzarini

(Vice Presidente)

Collegio dei Revisori dei Conti

Gaetano Cirilli

(Presidente)

Luigi Bettoli

Paola Ranieri

INDICE

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

- **Stato Patrimoniale** **pag. 30**

- **Conto Economico** **pag. 32**

- **Rendiconto Finanziario** **pag. 33**

- **Nota integrativa** **pag. 34**

- **Allegato 1 : Prospetto dei movimenti della “gestione speciale”**

- **Relazione della Società di Revisione**

- **Relazione del Collegio Sindacale**

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2021

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2021 che si chiude con un utile di Euro 45.449.

Il bilancio 2021, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2021	ESERCIZIO 2020
Valore della produzione	8.381.972	7.718.209
Costi della produzione	(8.254.420)	(7.554.260)
Differenza	127.552	163.949
Proventi e oneri finanziari	(44.948)	(55.011)
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	-	-
Risultato prima delle imposte	82.604	108.938
Imposte su reddito di esercizio	(37.155)	(41.329)
Risultato d'esercizio	45.449	67.609

Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2021	ESERCIZIO 2020
Attività	11.197.114	12.163.414
Passività	8.427.947	9.439.697
Patrimonio netto	2.769.167	2.723.717

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2021

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2021, 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 2021, pari a Euro 45.449 presenta un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 22.160.

Il valore della produzione realizzato nel 2021 ammonta ad Euro 8.381.972 con un incremento, rispetto all'esercizio 2020, di Euro 663.763. I maggiori ricavi sono dovuti principalmente a due fattori: il primo relativo all'aumento dell'emissione dei canoni per alloggi E.R.P e il secondo alla registrazione di un contributo in conto esercizio per manutenzione, relativo agli interventi di Bonus Facciate (art.1 commi 219-214 ex L. 160/2019 e legge 17 luglio 2020 n. 77 di conversione del D.L. 34/2020 c.d. Decreto Rilancio), per i quali abbiamo usufruito dello sconto in fattura. In particolare l'aumento dei ricavi per canoni E.R.P. rispetto all'esercizio precedente è legato all'accertamento, grazie al circuito interbancario che alimenta i dati dell'Agenzia delle Entrate per la compilazione ISEE, di risparmi talvolta non dichiarati, per i quali Acer ha provveduto alla richiesta del conguaglio dei canoni effettivamente dovuti negli anni passati ed ha adeguato anche i canoni correnti.

Il calcolo delle competenze tecniche al 31/12/2021 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 31/12/2021 e per competenze tecniche maturate sugli interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione sono pari a Euro 96.802.

I costi della produzione nel 2021 ammontano ad Euro 8.254.420, a fronte di un valore dell'esercizio precedente di Euro 7.554.260 con un incremento di Euro 700.160 dovuto principalmente ad un maggiore accantonamento nel 2021 di fondi da destinare alla manutenzione degli alloggi ERP di cui all'art. 36 Legge Regionale 24/2001 e a maggiori costi del personale.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti rispetto all'esercizio precedente risulta inferiore di Euro 30.000 con una quota complessiva di competenza del 2021 pari a Euro 190.000.

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 3.630.047, articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.044.414 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 dell'Appalto per i Servizi Manutentivi degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;

- Euro 2.261.991 riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria e per il ripristino degli alloggi Erp, compreso l'utilizzo fondi per residui Art. 36 L.R.24/2011 per Euro 503.921;
- Euro 193.976 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- Euro 14.431 riferiti ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi. Di tali costi risultano iscritti ricavi per Euro 19.716 per recupero da utenti;
- Euro 10.101 sono riferite ai lavori di manutenzioni straordinarie a carico di proprietari di alloggi in condominio

Ulteriori costi per interventi manutentivi pari a Euro 105.133 sono riferiti a interventi manutentivi ad unità immobiliari extra-erp come dettagliato di seguito:

- Euro 45.261 si riferiscono a interventi manutentivi ordinari degli alloggi, ad unità immobiliari extra-abitative di proprietà ACER ed Euro 5.964 per interventi riguardanti alloggi siti in Belricetto-Lugo;
- Euro 2.738 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- Euro 55.379 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 21 unità abitative al 31/12/2021, per conto del Comune di Faenza per nr. 8 alloggi, per conto del Comune di Ravenna sempre per nr. 8 alloggi. Includono inoltre spese di manutenzione per alloggi destinati al progetto Sprar gestito per conto del Comune di Ravenna e Pronto intervento legato agli alloggi di via Fornarina dell'ASP;
- Altri costi per manutenzione per Euro 1.755 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a Euro 42,17 a fronte di una previsione di Euro 42,08 e sensibilmente inferiore al massimale di Euro 47,00 fissato dalla Regione Emilia Romagna.

Il costo complessivo del personale pari a Euro 1.999.778 risulta in aumento rispetto al 31/12/2020 di Euro 87.708 e comprende il costo complessivo a titolo di stipendi, salario accessorio e oneri riflessi dell'organico risultante al 31/12/2021.

La variazione del Costo del personale rispetto all'esercizio risulta commentata nella Nota integrativa.

A fronte della voce di costo imputata a conto economico per spesa del personale si rileva un ricavo complessivo pari ad Euro 81.570 relativo al rimborso di un'unità di personale in comando presso il

Comune di Ravenna e al rimborso per permessi retribuiti concessi ad un'unità di personale a fronte di cariche elettorali esercitate ai sensi dell'Art. 79 del D.Lgs. 267/2000.

In complesso la gestione finanziaria, quale differenza fra proventi ed oneri finanziari, ha registrato un effetto netto negativo a conto economico di € 44.948, evidenziando un decremento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 10.063 per effetto della minor incidenza degli oneri finanziari derivanti dai piani di ammortamento in essere per i mutui finanziari in corso di rimborso e al minor tasso di interesse legale sui depositi cauzionali.

PATRIMONIO GESTITO

Si riporta nella tabella seguente il conteggio del patrimonio gestito al 31/12/2021 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale- ASP - canone sociale	Alloggi proprietà comunale Edilizia agevol. ERS	Totale propr. Comune	Proprietà ACER	Unità extra abitative ACER	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	151		151		12	151
Bagnacavallo	214		214	6		220
Bagnara di Romagna	17		17			17
Brisighella	123		123			123
Casola Valsenio	63		63		3	63
Castelbolognese	65		65			65
Cervia	133		133			133
Cervia emergenza abitativa	21		21			21
Conselice	64		64			64
Cotignola	90	15	105		1	105
Faenza	820	12	832	10	4	842
OO.PP. Faenza	42		42			42
Fusignano	115		115		6	115
Lugo	329	8	337		3	337
Massa Lombarda	104		104		1	104
Ravenna	2224	17	2241	27	35	2268
Riolo Terme	28		28			28
Russi/OO.PP Russi	80		80		5	80
Solarolo	48		48			48
						0
Totali	4731	52	4783	43	70	4826

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2021 = 4.231

	occup 31/12/20	occup 31/12/21	diff
CERVIA	122	123	1
RAVENNA	2065	2041	-24
RUSSI	72	71	-1
ALFONSINE	104	102	-2
BAGNACAVALLO	197	191	-6
BAGNARA	15	15	0
CONSELICE	55	57	2
COTIGNOLA	85	86	1
FUSIGNANO	106	102	-4
LUGO	287	289	2
MASSA	93	92	-1
BRISIGHELLA	113	107	-6
CASOLA	60	57	-3
CASTEL B.	63	62	-1
FAENZA	757	769	12
RIOLO T.	23	26	3
SOLAROLO	44	41	-3
TOTALE	4261	4231	

oltre a 107 alloggi in Locazione Permanente o Emerg.Abitativa, per un totale di 4.338 alloggi assegnati.

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

TOT. 27

COMUNE DI FAENZA

- 8 ALLOGGI VICOLO BERTOLAZZI CASETTA 400 LOCAZIONE PERMANENTE
- 2 ALLOGGI VIA ROMAGNOLI

TOT.10

COMUNE DI BAGNACAVALLO

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

TOT.6

**ANALISI COMPOSIZIONE FABBRICATI – CONDOMINI –
GESTIONE INTERNA/ ESTERNA**

Si riporta di seguito il riepilogo dei fabbricati gestiti da Acer con la relativa gestione della rendicontazione di spese e servizi:

I fabbricati con Amministratore esterno in condominio sono 185

Fabbricati gestiti da ACER per i quali verrà effettuata rendicontazione nel 2022 relativa al 2021: 291.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2022 relativa al 2021: 128 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: 185+291+128=604

Nel corso dell'anno 2021 Acer ha partecipato a 83 assemblee di condominio.

COMUNI	Totale Fabbricati gestiti	Fabbricati con amm.tore esterno	Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2021	Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2021
ALFONSINE	24	2	14	8
BAGNACAVALLO	41	5	23	13
BAGNARA	7	0	0	7
BRISIGHELLA	25	6	12	7
CASOLA VALSENIO	12	1	8	3
CASTEL BOLOGNESE	18	5	7	6
CERVIA	19	0	14	5
CONSELICE	14	0	9	5
COTIGNOLA	32	6	8	18
FAENZA	85	35	42	8
FUSIGNANO	19	6	8	5
LUGO	55	17	27	11
MASSA LOBARDA	16	6	6	4

RAVENNA	198	91	96	11
RIOLO TERME	9	3	3	3
RUSSI	13	2	11	0
SOLAROLO	17	0	3	14
TOTALE	604	185	291	128

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2021

L'anno 2021, contrariamente a quanto si potrebbe ipotizzare a causa della pandemia, non riporta una contrazione nell'emissione dei canoni di locazione che risultano essere lievemente aumentati rispetto all'anno 2020.

Tale dato è giustificato da alcuni fattori concomitanti: principalmente l'accesso al circuito interbancario ha consentito di verificare le autocertificazioni degli Assegnatari Acer e confrontare i dati con i reali patrimoni mobiliari: sono emersi importi anche rilevanti non dichiarati, per i quali Acer ha provveduto alla richiesta del conguaglio dei canoni effettivamente dovuti negli anni passati ed ha adeguato anche i canoni correnti

Inoltre, a causa della pandemia si è rilevato un minor turnover degli assegnatari anche legato al blocco degli sfratti, che ha visto la permanenza negli alloggi ERP di nuclei con buone condizioni reddituali - con canoni relativamente elevati rispetto al canone che mediamente viene pagato da un nuovo nucleo assegnatario

Infine l'aggiornamento dei canoni di locazione, come previsto dalla normativa, avviene con decorrenza al 1° ottobre di ciascun anno in base all'ISEE aggiornato e nei primi 3 mesi di applicazione del canone alla luce delle certificazioni ISEE aggiornate (quindi dal 30/9 al 31/12), ha fatto registrare (anche a seguito di quanto sopra descritto) una variazione dell'entità del canone medio.

Le modifiche di posizionamento in fascia dei primi mesi di applicazione si ripresenta ogni anno: i casi da regolarizzare, in particolare in riferimento ai redditi non documentati ed ai vari "assestamenti" dei nuclei che avvengono in corso d'anno, porta come noto, ad una fisiologica diminuzione del canone medio con il passare dei mesi (i nuovi Assegnatari nella quasi totalità hanno redditi che li posizionano nella fascia I di protezione).

A questo proposito si riportano nelle tabelle seguenti l'andamento degli assegnatari per fascia degli ultimi anni.

ASSEGNATARI PER FASCIA	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	N.	%								
AREA PROTEZIONE	2334	55,2%	2360	55,4%	2387	56,0%	2486	57,5%	2451	56,1%
AREA ACCESSO	1518	35,9%	1456	34,2%	1532	36,0%	1462	33,8%	1443	33,0%
AREA PERMANENZA	236	5,6%	253	5,9%	233	5,5%	227	5,2%	303	6,9%
AREA DECADENZA	106	2,5%	105	2,5%	71	1,7%	94	2,2%	124	2,8%
NON DOCUMENTATI	37	0,9%	87	2,0%	38	0,9%	55	1,3%	49	1,1%
TOTALE	4231		4261		4261		4324		4370	

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
AREA PROTEZIONE	76,3	72,9	71,5	71,2	71,4
AREA ACCESSO	184,1	181,3	182,1	182,3	180,1
AREA PERMANENZA	307,2	304,6	300,1	303,4	318,3
AREA DECADENZA	381,5	378,1	364,2	353,5	370,3
CANONE MEDIO PROVINCIALE	134,8	134,8	129,8	129,2	134,6

Canone medio mensile anno 2017: € 125,38

Canone medio mensile anno 2018: € 130,64

Canone medio mensile anno 2019: € 128,04

Canone medio mensile anno 2020: € 130,26

Canone medio mensile anno 2021: € 133,60

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2021 - 2020 - 2019 - 2018 - 2017 - 2016

Il dato relativo alla morosità corrente (comprensiva sia dei canoni Erp che degli oneri accessori) è pari all'7,52%; valore in diminuzione di oltre 1 punto % rispetto allo scorso anno che risultava essere pari all'8,45%. Tale dato alla luce delle difficoltà legate alla pandemia, può sembrare anomalo ma trova una sua giustificazione nell'importante intervento di sostegno economico alle famiglie per il quale si sono prodigate le Amministrazioni Comunali oltre che agli importanti aiuti economici distribuiti a livello Regionale e Statale (es. Fondo per l'affitto, buoni spesa, Fondo povertà, commissioni economiche ecc).

Tali interventi affiancati sempre da un'importante attività di solleciti, avvisi di mora, contatti personali messi in atto dagli Uffici Acer al fine di aggredire la morosità sin dall'inizio del suo instaurarsi cercando di evitare che gli importi possano diventare troppo importanti e più difficoltosi da recuperare.

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2021 (2)		
ANNO 2020	EMESSO AL 31/12/2021	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2021	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.847.441,93	460.411,18	6,72%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.065.560,67	€ 284.795,48	9,29%
	9.913.002,60	745.206,66	7,52%

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2020 (2)		
ANNO 2020	EMESSO AL 31/12/2020	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2020	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.570.785,77	438.426,44	6,67%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.041.495,10	373.531,86	12,28%
	9.612.280,87	811.958,30	8,45%

N.B. - sono stati considerate le bollette emesse al 31 dicembre e gli incassi delle stesse fino alla data del 31/01 di ogni anno

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019 (2)		
ANNO 2019	EMESSO AL 31/12/2019	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.441.644,74	350.297,84	5,44%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	2.941.694,71	246.678,29	8,39%

	9.383.339,45	596.976,13	6,36%
--	--------------	------------	-------

ANNO 2018	EMESSO AL 31/12/2018	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2018	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.646.258,40	426.829,72	6,42%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	2.925.744,13	311.569,88	10,65%
	9.572.002,53	738.399,60	7,71%

ANNO 2017	EMESSO AL 31/12/2017	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2017	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI (1 5 Q Q1)	6.530.111,71	495.120,46	7,58%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	3.023.166,24	353.325,24	11,69%
TOTALE	9.553.277,95	848.445,70	8,88%

ANNO 2016	EMESSO AL 31/12/2016	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2016	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI (1 5 Q Q1)	6.169.347,34	399.320,44	6,47%
ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP	2.851.968,92	338.155,14	11,86%
TOTALE	9.021.316,26	737.475,58	8,17%

MOROSITA' UNITA' EXTRA RESIDENZIALI

Durante l'anno 2021 le difficoltà connesse alla pandemia non hanno determinato un rialzo della morosità dei canoni di locazione inerenti in particolare i negozi. L'attenzione a questo aspetto, con un continuo monitoraggio dei soggetti interessati nell'interesse comune a superare il periodo di difficoltà, ha consentito di registrare un parziale miglioramento della morosità corrente rispetto all'anno precedente.

ANNO 2021	EMESSO AL 31/12/2021	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2021	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	304.221,17	12.490,80	4,11%

ANNO 2020	EMESSO AL 31/12/2020	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2020	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	316.147,44	18.672,34	5,91%

ANNO 2019	EMESSO AL 31/12/2019	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2019	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	313.800,04	7.688,38	2,45%

ANNO 2018	EMESSO AL 31/12/2018	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2018	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	316.793,94	10.862,69	3,43%

ANNO 2017	EMESSO AL 31/12/2017	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2017	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	334.920,53	17.817,83	5,32%
ANNO 2016	EMESSO AL 31/12/2016	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2016	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI EXTRA ERP ed ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	333.401,24	17.946,45	5,38%
(negozi garage autorimesse antenne ecc)			

GESTIONE POSIZIONI UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI

Prosegue la gestione interna degli utenti morosi.

Gli uffici seguono ora internamente le posizioni coinvolte, mediante la procedura prevista dalla L.R.24/01 art.30.

Laddove necessario viene affidato l'incarico all'Ufficio Legale interno al fine di non gravare con il costo di spese legali utenti già in difficoltà con il pagamento dei canoni, pertanto anche per l'anno 2021 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni,

Al 31/12/2021 - totale posizioni seguite da legali esterni = 0

Al 31/12/2020 - totale posizioni seguite da legali esterni = 0

Al 31/12/2019 - totale posizioni seguite da legali esterni = 0

Al 31/12/2018 - totale posizioni seguite da legali esterni = 0

Al 31/12/2017 - totale posizioni seguite da legali esterni = 7

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

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

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

PIANI DI RIENTRO

I Piani di rientro vengono concordati dall'Ufficio Morosità interno ad Acer e presso i vari Uffici Casa dagli operatori sul territorio (Ravenna, Faenza, Unione comuni lughese, Russi e Cervia)

COMUNE	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2018)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2019)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2020)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2021)
ALFONSINE	8	8	3	14
BAGNACAVALLO	21	26	23	29
BAGNARA DI ROM.	2	1	--	2
BRISIGHELLA	6	8	4	4
CASOLA VALSENIO	1	3	1	1
CASTEL BOLOGNESE	7	7	6	5
CERVIA	14	13	10	21
CONSELICE	6	14	9	6
COTIGNOLA	10	14	9	16
FAENZA	63	70	46	71
FUSIGNANO	7	17	15	13
LUGO	19	26	18	35
MASSALOMBARDA	5	6	1	8

RAVENNA	230	200	222	161
RIOLO TERME	4	6	2	2
RUSSI	8	13	7	12
SOLAROLO	2	1	1	1
TOTALE	413	433	377	401

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 per tutti il rispetto dando riscontro ai colleghi interessati per le azioni conseguenti.

SFRATTI ESEGUITI

L'esecuzione degli sfratti **per morosità** è stata bloccata, dal Decreto Legge Cura Italia (Art. 103 comma 6 del D.l. 18/2020 convertito in Legge n. 27/2020) e successivamente dal Decreto n. 34/2020 convertito in Legge n. 77/2020, per tutto il periodo della pandemia fino al 31/12/2021.

Sono stati comunque eseguiti sfratti per abbandono o per perdita dei requisiti (es. superamento limiti di reddito) nel corso del 2021, oppure nei confronti di soggetti senza titolo.

Anno 2015 eseguiti 27 + 2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2016 eseguiti 21 + 13 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2017 eseguiti 30 + 9 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2018 eseguiti 38 + 6 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2019 eseguiti 39 + 5 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2020 eseguiti 5 + 2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
 Anno 2021 eseguiti 11 + 5 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

COMUNE	NUMERO SFRATTI	MOTIVAZIONE
RAVENNA	3 sfratti+ 3 riconsegne in prossimità dell'esecuzione	1 decadenza per superamento limiti di reddito
COMPRESORIO FAENTINO	5 sfratti	2 occupazione senza titolo 6 decadenza per morosità 7 decadenze per abbandono
COMUNI LUGHESE	3 sfratti + 2 riconsegne in prossimità dell'esecuzione	
COMUNE DI CERVIA	0	
TOTALE	11 sfratti eseguiti	5 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE

Nell'anno 2021 sono state svolte dal Servizio Manutenzione di ACER le attività tecniche manutentive ordinarie e straordinarie mediante la gestione dei seguenti contratti: "Appalto per l'affidamento dei servizi a canone ed a misura occorrenti al mantenimento del patrimonio gestito da Acer Ravenna nella provincia di Ravenna" (di seguito denominato Appalto Servizi) e "Accordo Quadro inerente i lavori di efficientamento energetico, manutenzione ordinaria e straordinaria edile e impiantistica ed il ripristino degli alloggi del patrimonio edilizio di proprietà o in gestione ad Acer Ravenna" (di seguito denominato Accordo Quadro).

Attività Manutentive

Le attività di questo ambito sono riepilogabili in funzione della natura e della modalità di calcolo del corrispettivo:

- a) **Interventi e servizi a canone**, ovvero retribuiti con importi fissi determinati nella gara di appalto dei Servizi Manutentivi. Rientrano in questo ambito principalmente gli interventi eseguiti per manutenzioni ordinarie e gli interventi urgenti negli alloggi; le richieste per tali interventi nel 2021 ammontano complessivamente a **n. 5.803**;
- b) **Servizi a misura**, eseguiti tramite l'impresa dell'Appalto Servizi Manutentivi, su richiesta, e con addebito all'utenza. Rientrano a titolo di esempio in questa tipologia la manutenzione del verde condominiale, la manutenzione degli ascensori, gli spurghi, letture contacalorie e quant'altro esplicitato nel Regolamento. le richieste per tali interventi nel 2021 ammontano complessivamente a interventi **n. 2.456**;
- c) **Interventi manutentivi extra canone** (esclusi i ripristini), ovvero tutte i lavori la cui necessità imponderabile si è manifestata durante l'anno, ad esempio il rifacimento di una fogna, di un tetto; tali lavori, non compresi nel canone forfettario, sono stati complessivamente **n. 1582**.
- d) **L'attività di ripristino degli alloggi**, dopo il rilascio al termine della locazione, 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 **2021** sono stati resi disponibili **n. 231** alloggi con attività di ripristino alloggi di diversa natura dalla semplice manutenzione ordinaria (es. imbiancatura) a manutenzioni straordinarie (es. rifacimenti di parti edili od impianti).

La remunerazione di tali attività è coperta dal monte dei canoni riscossi e da alcuni Finanziamenti Regionali, l'attività è affidata nell'ambito dell'Accordo Quadro.

Di seguito si riporta il numero degli interventi di ripristino eseguiti nell'anno 2021 e il loro valore.

COMUNI	Disponibilità per COMUNE ANNO 2021	FINANZIAMENTI per COMUNE ANNO 2021 (iva compresa)	QUOTA A CARICO FONDI COMUNALI 2021 per COMUNE (iva compresa)	IMPORTO COMPLESSIVO RIPRISTINI 2021 per COMUNE (iva compresa)
CERVIA	9	€ 13.554,76	€ 39.549,64	€ 53.104,40
RAVENNA	106	€ 216.175,05	€ 596.568,34	€ 812.743,39
RUSSI	6	€ 20.249,95	€ 13.580,35	€ 33.830,30
ALFONSINE	1	€ 0,00	€ 7.400,23	€ 7.400,23
BAGNACAVALLO	10	€ 0,00	€ 78.503,94	€ 78.503,94
BAGNARA	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
CONSELICE	4	€ 11.184,49	€ 22.109,85	€ 33.294,34
COTIGNOLA	9	€ 5.810,67	€ 47.347,01	€ 53.157,68
FUSIGNANO	6	€ 12.693,12	€ 39.241,85	€ 51.934,97
LUGO	17	€ 65.913,71	€ 65.437,48	€ 131.351,19
MASSA LOMBARDA	5	€ 8.066,43	€ 41.446,66	€ 49.513,09
BRISIGHELLA	9	€ 48.112,96	€ 43.761,39	€ 91.874,35
CASOLA	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
CASTEL BOLOGNESE	1	€ 0,00	€ 1.258,44	€ 1.258,44
FAENZA	47	€ 104.790,68	€ 313.113,52	€ 417.904,20
RIOLO TERME	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOLAROLO	1	€ 12.289,00	€ 0,00	€ 12.289,00
	231	€ 518.840,82	€ 1.309.318,70	€ 1.828.159,52

- e) Infine nel corso dell'anno 2021 sono stati eseguiti **ulteriori interventi extra canone** finalizzati alla manutenzione straordinaria e riqualificazione degli immobili.

Di seguito si riportano gli interventi che **rivestono particolare rilevanza**. Tale tipologia di interventi trova copertura dal monte dei canoni riscossi, da alcuni Finanziamenti Regionali e da incentivi da Superbonus 110% e/o Bonus Facciate.

Tipologia e ubicazione	N. Alloggi	Importo lavori
Fusignano – Edificio in Via Monti n. 4-2 e Via Costa n.1 : Manutenzione delle facciate prospicienti i lati strada (intervento con incentivo da Bonus Facciate)	26	€ 37.429,61
Casola Valsenio - Edificio in Via Roma 14 : Manutenzione delle facciate prospicienti i lati strada (intervento con incentivo da Bonus Facciate)	4	€ 10.336,15
Casola Valsenio - Edificio Via Matteotti 63 : Manutenzione delle facciate prospicienti i lati strada (intervento con incentivo da Bonus Facciate)	6	€ 1.475,08
Cervia – Viale Abruzzi 55 : realizzazione impianto di condizionamento in R.S.A.		€ 94.546,71
Cervia – Via Ovidio 4-6: realizzazione nuove linee di adduzione dell'impianto gas a servizio del condominio	24	€ 64.114,96
Ravenna – Via Caorle 14 : Lavori di efficientamento energetico, di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica – intervento di completamento di n. 6 alloggi.		€ 461.848,88
Faenza – Via Lacchini 65-67 : Lavori di efficientamento energetico, di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica (intervento incentivato con Superbonus e Bonus Facciate)	24	€ 566.000,00

La spesa complessiva per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria effettuata nel corso del 2021 è stata pari a € 4.004.303, al lordo dell'utilizzo dei fondi residui derivanti da anni precedenti e risulta così articolata:

- Interventi manutenzione a canone € 1.044.414,
- Interventi di manutenzione straordinaria € 2.765.913, di cui utilizzi fondi anni precedenti per € 503.921;
- Interventi di manutenzione sugli edifici condominiali € 193.976.

Attività tecniche

Nell'anno 2021 le attività tecniche svolte dai Servizi Tecnici di ACER (Lavori ed Energia) mediante lo svolgimento di attività di progettazione, affidamento, direzione lavori e collaudo sono state rivolte agli enti Committenti (Comuni della Provincia).

Le attività tecniche riferite alla progettazione e all'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 2021, in:

- risorse rese disponibili dagli enti committenti in base a specifiche convenzioni tecniche sotto forma di finanziamento, fondi comunali integrativi risorse regionali o statali;

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:

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	SSP00782089	PONTE ROMANO_28

INTERVENTI EDILIZI

Di seguito sono riportate le attività tecniche avviate, in corso di esecuzione o completate nel 2021:

N. progressivo	Committente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/risorse	Stato dell'opera al 31.12.2021
1	Comune di Ravenna Via Caorle n.14	Recupero edilizio e riqualificazione per 6 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)	Esecuzione delle opere di completamento affidate alla ditta Integra attraverso il contratto di manutenzione
2	Comune di Alfonsine Via Tranvia 4-6- 8-10	Recupero edilizio e riqualificazione per 9 +9 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b) 1°e 2° stralcio	Sottoscrizione della Convenzione , Progettazione di fattibilità e definitiva-esecutiva
3	Comune di Ravenna Via Gatta 11-13	Recupero edilizio e riqualificazione energetica	POS-FESR 2014-2020 bando 2017	Collaudo e CRE
4	Comune di Ravenna PIERS San Biagio	Demolizione e nuova costruzione edificio per 20 alloggi Erp e spazi per la collettività di quartiere San Biagio. Riqualificazione energetica ed edilizia di Via Dorese 73 e 75	Accordo in attesa della Convenzione tecnica per la realizzazione	Collaborazione alla predisposizione del Bando di Concorso per la progettazione
5	Comune di Ravenna Partecipazione al bando nazionale PINQUA	Realizzazione di nuovo complesso residenziale per 25 alloggi ERP in Via Stradone- Riqualificazione energetica e funzionale di 160 alloggi erp in Via Grado 80-82, via Grado 49-51, via Eraclea 27-29-31-33-35-37-39		Predisposizione di documentazione progettuale per la partecipazione al bando
6	Comuni della provincia (Ravenna, Faenza, Lugo Russi)	Progettazione preliminare interventi di adeguamento/miglioramento sismico patrimonio ERP	Programma "Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione edilizia residenziale pubblica"	Predisposizione di documentazione progettuale per la partecipazione al bando

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2021 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

<i>Comune</i>	<i>N. attestati emessi</i>
Alfonsine	1
Bagnacavallo	7
Bagnara	0
Brisighella	6
Casola Valsenio	0
Castel Bolognese	0
Cervia	0
Conselice	1
Cotignola	1
Faenza	36
Fusignano	3
Lugo	8
Massa Lombarda	4
Ravenna	77 + 5 (Forniti dal Comune di Ra per gli alloggi di via G. Rossi 63 e Dradi 27)
Riolo terme	0
Russi	5
Solarolo	1
Totale 2021	155

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 31/12/2021</i>	<i>Importo per Comune</i>
ALFONSINE	1	€ 15,00
BAGNACAVALLO	7	€ 105,00
BAGNARA DI ROMAGNA	0	€ 0,00
BRISIGHELLA	6	€ 105,00 (riemesso un secondo certificato per errore dato catastale)
CASOLA VALSENIO	0	€ 0,00
CASTELBOLOGNESE	0	€ 0,00
CERVIA	0	€ 0,00
CONSELICE	1	€ 15,00
COTIGNOLA	1	€ 15,00
FAENZA	36	€ 540,00
FUSIGNANO	3	€ 45,00
LUGO	8	€ 120,00
MASSA LOMBARDA	4	€ 60,00
RAVENNA	82	€ 1.155,00
RIOLO TERME	0	€ 0,00
RUSSI	5	€ 75,00
SOLAROLO	1	€ 15,00
Totale	152	€ 2.265,00

Alcuni degli attestati sopra elencati – indicati di seguito - sono stati emessi da certificatore esterno (nello specifico AESS) in casi di urgenza e momentanea impossibilità di Acer di provvedere;

AESS- Agenzia per l’Energia e lo Sviluppo Sostenibile è una associazione legalmente riconosciuta e senza scopo di lucro per lo sviluppo energetico sostenibile del territorio, la cui compagine è integralmente costituita da enti pubblici, Acer compresa.

	APE Emessi da AESS	Importo per Comune
FAENZA	4	€ 60,00
LUGO	2	€ 30,00
RAVENNA	5	€ 75,00
Totale	11	€ 165,00

CONTO TERMICO

Sono stati richiesti e concessi da parte del GSE, con erogazione nel 2021, i contributi ai sensi del *DM 16 febbraio 2016 “Conto Termico 2.0”* per interventi di riqualificazione energetica dei fabbricati di cui alla tabella seguente:

COMUNE	ANNO RIFERIMENTO	INCENTIVO NETTO EROGATO	Numero di contratti stipulati
Alfonsine	2021	€ 1.305,22	1
Bagnacavallo	2021	€ 6.526,10	5
Bagnara di Romagna	2021	€ 1.305,22	1
Brisighella	2021	€ 2.610,44	2
Casola Valsenio	2021	€ 0,00	0
Cervia	2021	€ 5.694,96	4
Conselice	2021	€ 1.305,22	1
Cotignola	2021	€ 2.610,44	2
Faenza	2021	€ 22.177,05	17
Fusignano	2021	€ 2.610,44	2
Lugo	2021	€ 10.441,76	8
Massa Lombarda	2021	€ 6.526,10	5
Ravenna	2021	€ 101.974,96	36
Riolo terme	2021	€ 0,00	0
Russi	2021	€ 5.492,74	4
Solarolo	2021	€ 1.305,22	1
IMPORTO PER CONTRATTI STIPULATI DAL 01/01/2021 AL 31/12/2021		€ 171.885,87	89

PRATICHE DI PREVENZIONE INCENDI.

È stata internalizzata l'attività di verifica, rinnovo degli ex certificati di prevenzione incendi (oggi conformità antincendio).

Sono state rinnovate le seguenti attività in scadenza nel 2021:

- CT via GATTA 25 C-D-E
- CT Impianto Via Eraclea 27-39
- CT Impianto via Gulli 251
- CT via Gatta 11-13

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è al 31/12/2021 composto da 37 unità di personale a tempo indeterminato ed una unità di personale a tempo determinato.

Le variazioni dell'organico rispetto al 31/12/2020 sono dovute alla cessazione per pensionamento di una dipendente dalla carica di responsabile servizio lavori e attuazione piano triennale a tempo indeterminato con decorrenza 22.08.2021 e all'assunzione, di una unità di personale, a tempo determinato, impiegata nel Servizio Amministrativo/Gestionale, a decorrere da aprile 2021.

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo con contratto a tempo indeterminato in servizio al **31/12/2021** e suddivise per livello in base al CCNL Federcasa e per servizio di appartenenza.

AREA DI ATTIVITA'	Q1	Q2	A1	A2	B1	B2	B3	C2	Totale
SERVIZIO MANUTENZIONE		1	1		3	1			6
SERVIZIO RIQUALIFICAZ. ENERGETICA		1			0,5	0,5			2
SERVIZIO LAVORI E ATTUAZ. PIANO TRIENNALE						0,5			0,5
SERVIZIO GESTIONE IMM.RE SERVIZIO POLITICHE ABITATIVE AREA RAVENNA-LUGO/ FAENZA E CERVIA	1				2,5	13,5		1	18
SERVIZIO COORDINAMENTO ATT. TECNICHE/SEGRETERIA CDA- CDE/GESTIONE ASSICURAZIONI		1							1
DATA MANAGER E SISTEMI INFORMATIVI/GESTIONE DOCUMENTALE E INFORMATICA/AFFARI LEGALI/GARE E APPALTI/QUALITA' E TRASPARENZA				1	1		1		3
SERVIZIO BILANCIO E CONTABILITA'		1			2				3
SERVIZIO PERSONALE/GESTIONE PATRIMONIO PROPRIETA' ACER		1				0,5			1,5
Presso l'Amm.ne Com.le di Ravenna	1								1
TOTALE	2	5	1	1	9	16	1	1	36

Alla tabella sopra esposta occorre aggiungere una figura con qualifica dirigenziale in base al CCNL Confservizi-Federmanager, a cui è stato affidato il ruolo di Direttore Generale a decorrere dal 01/01/2020 fino al 28/02/2022.

La composizione del costo del personale al 31/12/2021 e il suo raffronto con l'anno precedente sono commentati nella Nota integrativa.

Gli obiettivi di produttività programmati per il 2021 e sulla base dei quali è stato quantificato, secondo quanto previsto dall'Accordo Sindacale siglato in data 20/07/2021, l'80% del salario accessorio pari a Euro 120.000 da distribuire ai dipendenti nell'esercizio successivo sono i seguenti:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
1	<i>ATTIVITA' DEGLI UFFICI CASA PER LA RACCOLTA DELLE DOMANDE E L'ELABORAZIONE DELLE GRADUATORIE DEI CONTRIBUTI PER L'AFFITTO</i>
2	<i>ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DELL'EFFETTIVA PRESENZA DEI NUCLEI FAMILIARI E DI CONTROLLO DEL RISPETTO DELLE REGOLE DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI ERP</i>
3	<i>INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMMOBILI INCENTIVATI DAL CONTO TERMICO O DA ALTRE AGEVOLAZIONI FISCALI</i>
4	<i>ATTIVITA' DI RIPRISTINO DEGLI ALLOGGI SFITTI</i>
5	<i>INCREMENTO ED IMPLEMENTAZIONE DEI FASCICOLI DEL FABBRICATO ATTUALMENTE DISPONIBILI</i>
6	<i>RISPOSTE ALLE ISTANZE DELL'UTENZA RELATIVAMENTE AL SERVIZIO MANUTENZIONE</i>
7	<i>INCREMENTO MONITORAGGIO E MAPPATURA DELLE SITUAZIONI DI CONFLITTUALITA' TRA ASSEGNARI</i>
8	<i>INFORMATIZZAZIONE DEL FLUSSO DOCUMENTALE E CONTABILE DELLE CONVENZIONI EXTRA ERP</i>

Gli obiettivi elencati costituiscono obiettivi trasversali comuni a tutto il personale dell'azienda, coinvolto nella loro realizzazione.

Ai fini della distribuzione del restante 20% del salario accessorio pari a Euro 30.000 sono stati individuati i seguenti indicatori di redditività:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
1	<i>AUMENTO DELLE ENTRATE DERIVANTI DAI CONTRIBUTI DEL CONTO TERMICO NEL 2021</i>
2	<i>RIDUZIONE DELLA MOROSITA' MEDIANTE UTILIZZO DEI FONDI DEL CONTO TERMICO</i>

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Alla data di redazione della presente relazione sono diversi gli eventi che hanno coinvolto l'economia nazionale ed internazionale ed, indirettamente, anche Acer.

I primi due mesi del 2022 hanno visto l'ente estremamente impegnato nel contenimento della situazione emergenziale con l'aggravarsi della diffusione del virus Covid-19 (cd "quarta ondata"), inaspettata rispetto alle previsioni iniziali e causata da un mutamento genetico del virus che ha portato, nonostante la campagna vaccinale attuata dal Governo, un significativo quanto rapido incremento dei contagi su scala nazionale. Pur scongiurando una nuova condizione di lockdown, l'alto numero di contagiati nel territorio nazionale ha portato ad un rallentamento del complesso delle attività economiche nazionali.

Le prospettive rimanevano pertanto strettamente dipendenti sia dall'evoluzione della pandemia, sia dalle misure adottate per mitigarne l'impatto sull'attività economica. Le nuove proiezioni degli analisti assumevano che, con il ritorno ad una situazione di controllo entro la prima metà di quest'anno, l'emergenza sanitaria venga completamente superata.

La situazione economica ad oggi risulta ancora più delicata ed imprevedibile a causa del conflitto bellico tra Russia ed Ucraina, triste epilogo di uno scontro diplomatico-militare in atto tra i due paesi già da diversi anni. Lo scontro, pur coinvolgendo ad oggi solo due paesi, rende ancor più instabile il mercato europeo che si trova ad affrontare difficoltà nell'approvvigionamento di risorse energetiche, in particolare i combustibili e gas, oltre che all'impennata del loro costo. Tali criticità avranno naturali ripercussioni su tutto il sistema economico nazionale ed europeo. In particolare nella realtà di Acer si potrebbero avere ripercussioni sia sui costi per spese per utenze degli assegnatari sia sui costi delle manutenzioni per difficoltà di approvvigionamento.

.

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31/12/2021 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 45.449.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2021, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2021.

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 2.272 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 43.177.

Ravenna, 29 aprile 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

La Presidente

Lina Taddei

(documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

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 2021**STATO PATRIMONIALE**

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2021	31/12/2020
B) IMMOBILIZZAZIONI		
1) <i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	36.855	28.253
7) altre immobilizzazioni immateriali	583.029	610.508
<i>Totale B . I</i>	<i>619.884</i>	<i>638.761</i>
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.628.316	1.722.357
4) altri beni	644.426	742.568
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	45.603	0
<i>Totale B . II</i>	<i>2.318.345</i>	<i>2.464.925</i>
III) <i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) partecipazioni in:		
d bis) altre imprese	1.395	1.395
<i>Totale B . III . 1</i>	<i>1.395</i>	<i>1.395</i>
2) crediti:		
d bis) verso altri:	287.589	315.238
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>287.589</i>	<i>315.238</i>
<i>Totale B . III</i>	<i>288.984</i>	<i>316.633</i>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	3.227.214	3.420.319
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
II) <i>Crediti</i>		
1) verso clienti	3.000.413	3.130.261
5) bis crediti tributari	46.245	30.128
5) ter imposte anticipate	70.904	79.811
5) quater verso altri:	1.272.504	2.536.494
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	1.185.926	1.532.433
<i>Totale C . II</i>	<i>5.575.992</i>	<i>7.309.127</i>
IV) <i>Disponibilita' liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	2.091.692	1.136.680
3) denaro e valori in cassa	5.511	5.511
<i>Totale C . IV</i>	<i>2.097.203</i>	<i>1.142.191</i>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	7.673.195	8.451.318
D) RATEI E RISCONTI	296.706	291.777
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	11.197.114	12.163.414

PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETTO		
1) Capitale	229.920	229.920
V) Riserve statutarie	2.493.797	2.426.188
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	45.449	67.609
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	2.769.167	2.723.717
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	64.537	56.044
2) per imposte, anche differite	0	0
4) altri	15.863	15.863
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	80.399	71.907
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	930.834	896.168
D) DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO:		
4) Debiti verso Banche	1.489.472	1.775.834
di cui oltre l'esercizio successivo	1.193.867	1.489.506
7) Debiti verso fornitori	1.326.428	1.710.779
12) Debiti tributari	140.210	77.715
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	61.924	64.488
14) Altri debiti	2.459.302	2.442.148
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	1.939.378	2.400.658
TOTALE DEBITI (D)	7.416.714	8.471.622
E) RATEI E RISCOINTI	0	0
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	11.197.114	12.163.414

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2021	31/12/2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.523.884	7.207.835
5) altri ricavi e proventi	858.088	510.374
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	8.381.972	7.718.209
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.115	936
7) per servizi	4.875.072	4.803.037
8) per godimento beni di terzi	13.990	14.144
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.460.766	1.412.947
b) oneri sociali	407.598	394.781
c) trattamento di fine rapporto	131.414	104.342
e) altri costi	0	0
<i>Totale B . 9</i>	<i>1.999.778</i>	<i>1.912.070</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	52.966	47.529
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	207.017	207.411
c) altre svalutazioni delle immobilizz.	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	190.000	220.000
<i>Totale B . 10</i>	<i>449.983</i>	<i>474.940</i>
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
14) oneri diversi di gestione	913.481	349.133
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	8.254.420	7.554.260
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	127.552	163.949
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni	0	0
<i>Totale C . 15</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
16) altri proventi finanziari	0	0
da altri	155	218
<i>Totale C . 16</i>	<i>155</i>	<i>218</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
verso altri	45.103	55.229
<i>Totale C . 17</i>	<i>45.103</i>	<i>55.229</i>
17 bis utili e perdite su cambi		
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17+ - 17bis)	-44.948	-55.011
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D)	82.604	108.938
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	37.155	41.329
21) UTILE DELL' ESERCIZIO	45.449	67.609

Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

(Importi in unità di euro)		
	31/12/2021	31/12/2020
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	45.449	67.609
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	259.983	254.939
Accantonamenti ai fondi netti	8.492	(653)
Accantonamenti TFR netti	34.667	70.637
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	303.142	324.923
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	348.591	392.532
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	129.848	381.726
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	(114.773)	(33.543)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	1.251.851	92.943
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(384.351)	(963.597)
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	77.085	-262.888
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	959.660	(785.360)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.308.251	(392.827)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(60.437)	(10.116)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(34.089)	(42.375)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	27.649	154.979
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(66.878)	102.488
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	9.277	8.870
Incremento/(decremento) mutui bancari	(295.639)	(286.326)
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(286.362)	(277.456)
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	955.011	(567.796)
Disponibilità liquide iniziali	1.142.191	1.709.987
<i>di cui depositi bancari:</i>	1.136.680	1.704.476
<i>di cui denaro in cassa:</i>	5.511	5.511
Disponibilità liquide finali	2.097.203	1.142.191
<i>di cui depositi bancari:</i>	2.091.692	1.136.680
<i>di cui denaro in cassa:</i>	5.511	5.511
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	855.865	1.432.530
Posizione finanziaria netta a breve finale	1.801.600	855.865
Variazione della Posizione Finanziaria Netta a breve termine	945.735	(576.665)

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2021

Attività svolta

Le attività svolte dall'Ente sono:

- la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia residenziale Pubblica e di Edilizia sociale e dei compiti amministrativi connessi. Tale attività é regolata dalle Convenzioni per l'affidamento in Concessione all'Azienda Casa Emilia-Romagna, siglate con i Comuni della Provincia di Ravenna e aventi decorrenza dall'01/01/2014 al 31/12/2022;
- il contenuto delle attività e la loro modalità di attuazione ed esecuzione sono in gran parte definite dall'art. 41 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24 e specificate nei capitolati prestazionali elencati nelle Concessioni in essere con i comuni.
- la realizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, (in via residuale) con l'utilizzo dei finanziamenti della legge 457/78, DM 7/4/97, L.R. 34/96, C.R.251/00, C.R. 501/03, D.L. 159/2007 e dei fondi derivanti dalle vendite di alloggi effettuate secondo le leggi n. 513/77 e della Legge 560/93;
- la progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi, urbanistici e di interventi complessi;
- la gestione condominiale e altri servizi per gli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione.
- la gestione degli Uffici Casa, del Servizio di Mediazione sociale per i comuni aderenti tramite concessione;
- 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 alla gestione del patrimonio immobiliare gestito.

Criteri di formazione del bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci delle società, per quanto compatibili con la natura giuridica dell'Ente e nel rispetto dei principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, 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 31/12/2021 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 sono perfettamente comparabili con quelli delle voci del bilancio dell'esercizio precedente. Ai fini comparativi alcuni importi relativi all'esercizio precedente sono stati opportunamente riclassificati.

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 2021 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2021 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'applicazione 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 divenuto 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 è 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 o 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

È 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 2021, iscritte per un valore netto di Euro 619.884, hanno registrato un decremento lordo rispetto al saldo al 31 dicembre 2020 pari a € 18.877.

Nel corso dell'anno 2021 si sono registrati incrementi per acquisto di software in particolare per la piattaforma di modulistica on line Elixforms, che consente agli utenti di compilare in autonomia numerosi moduli senza doversi recare fisicamente presso gli uffici di Acer e per l'acquisto di 4 licenze Autocad. Si è inoltre registrato un incremento anche per l'implementazione del sistema Pagopa come nuova modalità di pagamento dei canoni di locazione; sono state sviluppate le procedure necessarie all'integrazione del nuovo flusso di incassi con i nostri gestionali interni di contabilità. L'ammortamento di periodo delle immobilizzazioni per spese per licenze software è pari ad Euro 25.487. 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 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 € 27.478.

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

Descrizione	Valore al 31.12.2020			Variazioni 2021				Valore al 31.12.2021		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Decrementi	Amm. 2021	Svalutazioni / Rettifiche	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Concessioni, licenze, marchi e simili	469.195	440.942	28.253	34.089	0	25.487	0	503.284	466.430	36.854
Altre immobilizzazioni immateriali	824.431	213.923	610.508	0	0	27.478	0	824.431	241.401	583.030
Totale	1.293.626	654.866	638.761	34.089	0	52.965	0	1.327.715	707.832	619.884

B.II) Immobilizzazioni materiali

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

Descrizione	Valore al 31.12.2020			Variazioni 2021				Valore al 31.12.2021		
	Valore lordo al 31/12/2020	F.do amm.to al 31/12/2020	Valore netto al 31/12/2020	Incrementi 2021	Dismissioni al 2021	Eliminazioni al 2021	Ammortam. 2021	Valore lordo al 31/12/2021	F.do amm.to al 31/12/2021	Valore netto al 31/12/2021
Terreni	71.371	0	71.371	0	0	0	0	71.371	0	71.371
Fabbricati	3.571.364	1.920.378	1.650.986	3.122	0	0	97.162	3.574.486	2.017.540	1.556.945
Macchine ordinarie per ufficio	34.903	34.903	0	0	0	1.666	0	33.237	33.237	0
Attrezzature industr.e comm. varie	20.116	19.522	594	198	0	0	593	20.314	20.115	199
Mobili e arredi	135.351	126.581	8.770	8.988	5.181	0	2.538	139.158	123.939	15.220
Attrezzat.elettr. oniche d'ufficio	402.214	376.890	25.324	2.527	0	264.269	12.339	140.472	124.960	15.512
Mezzi di locomozione	372	372	0	0	0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.680	1.179.800	707.880	0	0	0	94.384	1.887.680	1.274.184	613.496
Immobiliz. In corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	45.603	0	45.603
Totale	6.123.371	3.658.446	2.464.925	14.834	5.181	265.935	207.017	5.912.693	3.594.347	2.318.345

Terreni e Fabbricati: gli incrementi registrati nel corso dell'esercizio sono rappresentati dai lavori eseguiti per manutenzione straordinaria sugli immobili di proprietà.

Attrezzature: rispetto all'esercizio precedente l'incremento è dovuto principalmente all'acquisizione di mobili per la sala consiglio, telefoni fissi e stampanti.

Si precisa che la colonna denominata "Eliminazioni" si riferisce a quanto segue. In seguito alla richiesta di un'azione di ricognizione ed inventario dei beni presenti nella sede degli uffici di Acer, è emerso che una serie di macchine elettroniche e ordinarie presenti a libro cespiti e già interamente ammortizzate, in quanto molto datate, non sono state rinvenute in quanto certamente eliminate nel corso degli anni per rotture od obsolescenza; si è proceduto quindi su indicazioni del Collegio dei revisori (verbale del 22.01.2022) all'eliminazione di detti beni da libro cespiti con rilevazione in contabilità, per un importo complessivo di Euro 265.935 e di fondi ammortamento di pari importo, pertanto senza produrre alcun impatto sul patrimonio netto e sul risultato dell'esercizio.

Nella Colonna “Dismissioni”, l’importo di Euro 5.181 si riferisce alla vendita di arredo relativo alla Sala Consiglio di Acer.

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.

Nel corso del 2021 sono state iscritte nella voce B.II.5 “Immobilizzazioni in corso e acconti” interventi edilizi per € 45.603 relativi a lavori incentivati dal “Bonus Facciate”, (art.1 commi 219-214 ex L. 160/2019 e legge 17 luglio 2020 n. 77 di conversione del D.L. 34/2020 c.d. Decreto Rilancio), realizzati su immobili siti nel comune di Fusignano, Casola Valsenio e Solarolo, per i quali l’Ente ha optato per la cessione del credito, pari alla detrazione spettante, del 90%.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

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

Descrizione	Valore al 31.12.2020	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2021
Partecipazioni	1.395	0	0	1.395
Altre imprese	1.395	0	0	1.395
Crediti verso altri	315.238	48.717	76.366	287.589
Contratti diversi	2.376	0	0	2.376
Cessionari per rate riscatto	9.569	0	0	9.569
Comuni per rate mutui alloggi locazione permanente	40.119	48.717	0	88.836
Comune Ravenna rate mutuo Filetto e Intervento di riqualificazione energetica Kyoto	263.174	0	76.366	186.808
Totale	316.633	48.717	76.366	288.984

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

Con atto di fusione Nr- 24621 registrato al Registro delle Imprese di Bologna in data 01/05/2019 si sono estinte le Società Ervet S.p.A e Aster Soc.Cons.p.A. Dalla loro fusione è stata costituita la nuova società consortile per azioni denominata ART-ER Attrattività Ricerca Territorio Soc.Cons.p.A. con sede in Bologna. Si è pertanto proceduto alla iscrizione del valore di Euro 395.

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

- a) per l’importo di Euro 2.376 depositi cauzionali per contratti diversi;
- b) per l’importo di Euro 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;
- c) per Euro 88.836 il credito verso i Comuni per le quote capitali da corrispondere rispettivamente alla Cassa di Risparmio di Ravenna per il mutuo contratto per l’acquisizione degli alloggi di “Emergenza abitativa” e alla banca BIIS di Roma per il mutuo contratto per la realizzazione degli alloggi ERP di locazione permanente, realizzati nel Comune di Ravenna in Via Perilli e nel Comune di Bagnacavallo in Via della Liberazione;
- d) per Euro 186.808 il credito verso il Comune di Ravenna per le quote capitali da rimborsare alla Cassa di Risparmio di Ravenna e alla Cassa Depositi e Prestiti per i finanziamenti contratti al fine dell’esecuzione di due interventi di costruzione di alloggi di edilizia residenziale sociale e Social Housing e per la realizzazione di un sistema di integrazione del fabbisogno di acqua degli edifici siti in Via Patuelli a Ravenna.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

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

Descrizione	Crediti al 31/12/2021	Crediti al 31/12/2020	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	1.857.285	1.995.858	1.857.285	0	-138.573
recuperi spese gestione stabili	602.914	538.798	602.914	0	64.116
per spese legali	476.619	572.933	476.619	0	-96.314
altri crediti	194.708	217.558	194.708	0	-22.850
f.do svalutazione crediti	-593.019	-670.193	-593.019	0	77.174
verso clienti	416.072	417.648	416.072	0	-1.576
verso comuni	45.834	57.658	45.834	0	-11.824
Crediti verso utenti e clienti	3.000.413	3.130.261	3.000.413	0	-129.848
Crediti tributari	46.245	30.128	46.245	0	16.117
Crediti per imposte anticipate	70.904	79.811	70.904	0	-8.907
Crediti per G.S.	1.185.926	1.532.433	1.185.926	0	-346.507
verso Stato ed altri enti	135.273	734.837	135.273	0	-599.564
verso condomini	401.843	393.191	401.843	0	8.652
per anticipi effettuati	391.304	817.607	391.304	0	-426.304
verso altri	344.084	590.858	344.084	0	-246.774
Crediti verso altri	1.272.504	2.536.494	1.272.504	0	-1.263.990
Totale	5.575.992	7.309.127	5.575.992	0	-1.733.135

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 3.000.413, (al netto del fondo svalutazione crediti di Euro 593.019).

Nel 2021 si è proceduto alla classificazione del conto relativo ai crediti per spese esercizio corrente, per una migliore esposizione e chiarezza, fra i crediti verso utenti e clienti, anziché fra i debiti. Al fine della comparabilità delle voci ai sensi dell'art. 2423 ter, comma 5, codice civile è stato riclassificato anche il corrispondente saldo dell'esercizio precedente.

Il dettaglio delle principali voci è il seguente:

- crediti verso utenti per la morosità rilevata alla chiusura di esercizio. Detta morosità, ammonta complessivamente ad Euro 1.857.285, con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 138.573;
- il fondo svalutazione crediti pari al 31/12/2020 a Euro 670.193, (utilizzato nel corso dell'esercizio per Euro 267.174), è al 31/12/2021 pari a Euro 593.019, comprensivo di un accantonamento di Euro 190.000, come illustrato nella trattazione della voce B.10.d) del conto economico, appostato dopo un'analisi dei rischi di inesigibilità ed al fine di esporre detti crediti al presumibile valore di realizzazione;
- l'importo di Euro 602.914 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. Tale voce include gli acconti versati dagli utenti e contabilizzati nell'esercizio precedente fra gli altri debiti e a partire da quest'anno nella sezione C.II.1 Crediti Verso clienti.
- l'importo di Euro 476.619 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, 194.708, sono principalmente relativi (per Euro 124.960) a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi, e per Euro 37.829 a crediti verso utenti cessati;
- l'importo di Euro 416.072 è riferito per Euro 386.405 a fatture da emettere a titolo di compensi tecnici rilevati a fronte dei servizi di progettazione resi per interventi edilizi in corso, per manutenzione straordinaria su alloggi in attuazione di programmi regionali finalizzati al miglioramento dell'accessibilità degli edifici di edilizia residenziale pubblica e fatture da emettere per corrispettivi calcolati sulla base delle convenzioni in essere con i committenti esterni e maturati per la gestione 2021.
- I crediti verso i Comuni sono pari ad Euro 45.834 e si riferiscono per Euro 40.362 a crediti in essere al 31/12/2021 verso il Comune di Ravenna per il rimborso del costo del personale comandato. Per Euro 2.375 si riferiscono a crediti verso il Comune di Bagnacavallo per rimborsi permessi cariche elettive ultimo bimestre 2021 e la restante parte per crediti nei confronti del Comune di Alfonsine. La liquidazione di tali importi da parte dei Comuni avverrà nel corso dell'esercizio successivo.
- I crediti tributari pari a Euro 46.245, si riferiscono, per Euro 5.774, al credito Iva derivante dalla dichiarazione annuale 2021, per Euro 5.455 al rimborso Ires da Irap contabilizzato nel corso del 2012 e relativo ai periodi di imposta 2007, 2008, 2009, ai sensi dell'art. 2 DL 201/2011 e per Euro 30.329 per maggiori acconti versati durante l'esercizio rispetto alle imposte rilevate a consuntivo.

Le imposte anticipate, pari Euro 70.904, sono relative agli accantonamenti per cause legali 2010, 2011 e 2015 non deducibili fiscalmente per Euro 1.904 e agli accantonamenti 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 74.223. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2021, l'aliquota fiscale applicata per il loro calcolo è quella in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, così come previsto dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio. Rispetto all'esercizio precedente sono state utilizzate per Euro 8.907 per effetto delle differenze temporanee riassorbite nel corso dell'esercizio 2021 relativamente alla quota di accantonamento e per effetto di un maggior utilizzo del fondo tassato rispetto alla quota accantonata e indeducibile fiscalmente nel corso del 2021.

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, per i quali si rinvia anche al relativo prospetto allegato, sono pari ad Euro 1.185.926, con un decremento netto rispetto all'esercizio 2020 di Euro 346.507. I prelievi per l'anno 2021 ammontano a Euro 277.493 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 2021 si riferiscono per Euro 41.520 a riversamenti di fondi Cer L. 560/93 effettuati presso la contabilità speciale di Banca Italia per incassi avvenuti, nel corso del precedente esercizio, per diritti di prelazione.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 1.272.504 e sono così costituiti:

- a) un credito di Euro 135.273, relativo per Euro 50.301 ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi dal 2006 al 2021, ai sensi dell'art. 36 della legge 24/2001, a crediti per anticipi fondi morosità su convenzioni in essere con i comuni e ad altri crediti verso i comuni per canoni versati anticipatamente a proprietari di alloggi per convenzioni in essere. Per Euro 38.387 si riferiscono inoltre al credito per interventi finanziati con legge 513 – art. 25.
- b) Euro 401.843 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 all'approvazione dei bilanci consuntivi l'Azienda conguaglia la situazione contabile ai costi definitivi sostenuti dal condominio;
- c) Euro 391.304 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati da risorse regionali e comunali. L'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati ha subito un decremento netto rispetto all'esercizio precedente di Euro 426.302 dovuto principalmente ai rientri avvenuti nel corso dell'esercizio degli anticipi di finanziamenti regionali relativi ai fondi previsti dalle Delibere Regionali: n. 1626/2018, n. 743/2018, n. 1019/2020 e alle disposizioni della delibera di CdA n. 47 del 16.07.2021 che ha previsto la corretta imputazione dei fondi del finanziamento Progetto Pilota Sicurezza Urbana in Ravenna, prevedendo un importo di Euro 132.866 a valere sul Mutuo Banca Biis e Euro 111.456 a valere su reinvestimento Acer Legge 560.
- d) Euro 344.084 di cui Euro 55.823 relativi alla residua anticipazione sul contratto operativo relativo ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio ERP che sarà oggetto di nuova gara nel corso del 2022, 80.359 per crediti nei confronti del GSE per fatture di competenza 2021 emesse nel 2022, oltre a crediti verso condomini proprietari, crediti per conguagli spese da rendicontare 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 31/12/2020	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2021
D.M. 7/04/97 Sovvenzionata	0	0	0	0
C.R. 251/01	5.957		0	5.957
Delibera Regionale 1600/2016 (C.R. 501/03 3' Stralcio) Regione Comune Ravenna Progetto Pilota Sicurezza Urbana	36		1	38
Anticipo Fondi Comuni	244.220	-244.220		0
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	18.931	-2.311		16.620
Finanziamento a privati	0			0
Anticipo per lavori su alloggio confiscato alla mafia	9.649			9.649
Anticipo intervento messa in sicurezza Via Tranvia Alfonsine	0			0
Anticipo intervento Via Caorle 14 Ravenna	0			0
Anticipi delibera regionale 1626/2018	53.111	-53.111		0
Anticipi delibera regionale 743/2018	227.636	-214.343		13.293
Anticipo intervento Faenza Via Ponte Romano 29	52.894	-52.894		0
Anticipi interventi delibera reg. 1019/2020	18.679		15.870	34.549
Anticipi interventi delibera reg. 1276/2021	186.494	-37.165		149.329
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A			82.790	82.790
Anticipo Intervento via Ovidio Cervia			14.406	14.406
			64.674	64.674
TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE	817.607	-604.044	177.742	391.305

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2021 di Euro 2.097.203 rilevando un incremento di Euro 955.012 rispetto alla chiusura del precedente esercizio. Tale incremento è dovuto principalmente al rientro degli anticipi effettuati in esercizi precedenti per l'esecuzione di interventi finanziati da fondi regionali e comunali e il cui trasferimento ad Acer è avvenuto nel 2021.

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 2021 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 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Depositi c/o tesoriere	1.818.435	875.497	942.938
Banche c/c	122.181	77.662	44.519
Poste c/c	151.075	183.521	-32.445
Depositi bancari e postali	2.091.692	1.136.680	955.012
Denaro e valori in cassa	5.511	5.511	0
Totale	2.097.203	1.142.191	955.012

D) RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 296.706 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 4.929. I ratei attivi al 31/12/2021 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 30.748.

L'importo di Euro 112.520 riguarda i risconti attivi per imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2021, 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 e i risconti attivi al 31 dicembre 2021 sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Ratei attivi	30.748	30.748	0
Compensi per interventi edilizi	30.748	30.748	0
Risconti attivi	265.958	261.029	4.929
Canoni passivi - Consulenze	153.438	158.720	-5.282
Imposta di registro	112.520	102.309	10.211
Totale	296.706	291.777	4.929

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2021, il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni

Descrizione	Capitale di dotazione	Riserva di Rivalutazione	Riserve Statutarie	Altre Riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Utili (Perdite) dell'esercizio	Totale
Saldi al 01/01/2020	229.920	0	2.381.542	0	0	44.646	2.656.108
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			44.646			(44.646)	0
Risultato dell'esercizio						67.609	67.609
Saldi al 31/12/2020	229.920	0	2.426.188	0	0	67.609	2.723.717
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			67.609			(67.609)	0
Risultato dell'esercizio						45.449	45.449
Saldi al 31/12/2021	229.920	0	2.493.797	0	0	45.449	2.769.166

Come da delibera n° 80 del 28/06/2021 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2020 di Euro 67.609 è stato destinato per Euro 3.380 al fondo di riserva ordinario e per Euro 64.229 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 31/12/2021, per un importo complessivo di Euro 80.399, sono così suddivisi:

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Incrementi	Diminuzioni	Valore al 31/12/2021
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	56.044	8.492	0	64.537
Altri fondi :	15.863	0	0	15.863
rischi per cause legali	15.863	0	0	15.863
Totale	71.907	8.492	0	80.399

Rispetto al saldo al 31/12/2020 il fondo indennità fine mandato amministratori è aumentato di Euro 8.492, per effetto dell'accantonamento delle quote maturate nel corso dell'esercizio secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale nr. 24/2001.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31/12/2021 a Euro 930.834, registrando un incremento complessivo rispetto al precedente esercizio di Euro 34.666.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati complessivamente, a titolo di quota maturata e di rivalutazione dei fondi accantonati nei precedenti esercizi Euro 109.237.

Gli utilizzi del Fondo TFR avvenuti nel corso del 2021 si riferiscono per Euro 68.436 ad erogazioni a fronte di dimissioni e cessazione del rapporto di lavoro.

Saldo al 31/12/2020	896.168
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2021 al lordo dell'imposta sostitutiva	109.237
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 6.135
Utilizzo 2021 per liquidazione T.F.R.	- 68.436
Saldo al 31/12/2021	930.834

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2021, ammontano complessivamente ad Euro 7.416.714.

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	di cui esigibile entro l'esercizio successivo	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni
Debiti verso banche, c/c e mutui	1.489.472	1.775.834	295.605	611.446	582.421
Debiti verso fornitori	1.326.428	1.710.779	1.326.428		
Debiti tributari	140.210	77.715	140.210		
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	61.924	64.488	61.924		
Altri debiti	2.459.302	2.442.148	2.459.302		
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	1.939.378	2.400.658	1.939.378		
Totale	7.416.714	8.471.622	6.222.847	611.446	582.421

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche presentano al 31/12/2021 un saldo di Euro 1.489.472 con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 286.362. Il decremento rispetto all'anno precedente è dovuto al rimborso delle quote capitale dei mutui avvenuto nel corso del 2021;

-i debiti verso fornitori, pari a Euro 1.326.428, si riferiscono a fatture per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria eseguiti sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica dalle ditte fornitrici del servizio Consorzio Integra Soc. Coop e Tassi Group S.r.l. e fatture per utenze (acqua, gas ed energia elettrica) riferite ai consumi degli alloggi gestiti;

- i debiti tributari, pari ad Euro 140.210, evidenziano un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 62.495 dovuto al debito per IVA versato a gennaio 2022.

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 61.924 e si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali degli stipendi di dicembre 2021 e versati nel mese di gennaio 2022;

- gli altri debiti sono pari ad Euro 2.459.302 e registrano un incremento di Euro 17.154.

Nel 2021 si è proceduto alla classificazione del conto relativo ai crediti per spese esercizio corrente, per una migliore esposizione e chiarezza, fra i crediti verso utenti e clienti, anziché fra i debiti. Al fine della comparabilità delle voci ai sensi dell'art. 2423 ter, comma 5, codice civile è stato riclassificato anche il corrispondente saldo dell'esercizio precedente.

Essi si riferiscono principalmente a:

- Depositi cauzionali: la voce valorizzata per Euro 1.672.383 si riferisce al totale dei debiti per depositi cauzionali e interessi maturati sugli stessi. I depositi versati dagli utenti sono pari a tre mensilità, come previsto dalla Legge Regionale 24/2001, da versare a titolo di cauzione alla sottoscrizione del contratto di locazione.

- Debiti verso dipendenti: pari ad Euro 232.294, includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER per Euro 154.158 e al debito per ferie maturate e non ancora godute al 31/12/2021 per Euro 78.136.
- Debiti per canoni da riversare pari a Euro 194.694, derivanti dai canoni emessi nel corso del 2021 e da riversare al netto della morosità a comuni ed enti con i quali sono in essere convenzioni per la gestione di alloggi extra ERS e per la cui gestione Acer percepisce un corrispettivo di gestione.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 1.939.378 al 31/12/2021, sono costituiti principalmente da:

- rientri destinati alle finalità di cui all'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 per Euro 483.142 e rate da riscuotere oltre l'esercizio per vendite di alloggi per Euro 9.569;
- Euro 72.360 per rientri ex 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 ai sensi della legge 560/93;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della legge 457/78 per Euro 699.518;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.501/03 1^ e 3^ stralcio per complessivi Euro 10.440;
- Euro 42.968 per il finanziamento dell'intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato nell'ambito del programma di recupero di alloggi e immobili ERP e relativo al fabbricato di Ravenna Via Caorle 14 e per il quale è stato individuato quale canale di finanziamento, oltre a contributi regionali, la quota residua di canoni per l'importo complessivo di Euro 100.000;
- Euro 3.597 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;
- Euro 22.706 per la quota residua del finanziamento regionale Piano Casa linea B;
- Euro 254.000 per il finanziamento dell'intervento di via Ponte Romano 29 derivante da residuo fondi canoni precedentemente stanziati per l'intervento di via Ponte Romano 28 e non utilizzati in quanto l'intervento è costato meno del preventivato (come da comunicazione del Presidente nel cda ACER 237 del 22.10.2021)
- Euro 6.333 per la quota residua in attesa di utilizzo derivante dai fondi percepiti a fronte dell'escussione della polizza fidejussoria rilasciata dalla Ditta Rinaldi e finalizzata ai lavori per il ripristino dei danni relativi all'intervento concluso di Casa Fabbri;
- Euro 37.736 per fondi derivanti da trasferimento da parte del Comune di Ravenna di fondi di rotazione e avanzo di amministrazione destinati alla realizzazione del programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e relativi all'intervento di Ravenna, Via Caorle 14, in corso di esecuzione;
- Euro 10.889 per fondi derivanti dalla delibera Regionale numero 743/2018, destinati al miglioramento dell'accessibilità degli edifici pubblici;

Di questi importi, Euro 1.182.660 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 rappresentazione 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.

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 il collaudo dal Comune di Faenza 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 dell'intervento edilizio sito in Belricetto Lugo.

Impegni

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

Passività potenziali

Non risultano esserci passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2021 ammonta ad Euro 8.381.972 con un incremento, rispetto all'esercizio 2020 di Euro 663.763.

Tale aumento è dovuto principalmente a due fattori:

- maggiori ricavi derivanti dall'emissione dei canoni ERP, in particolare grazie alla possibilità data dall'INPS di consultare i dati dei circuiti interbancari è stato possibile effettuare controlli sui patrimoni dei nostri assegnatari e ricalcolare e conguagliare gli affitti degli utenti che avevano omesso di comunicare le loro effettive disponibilità.
- rilevazione di contributi per aver esercitato l'opzione dello sconto in fattura, pari al 90% dell'imponibile dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi, incentivati dal "Bonus Facciate", (art.1 commi 219-214 ex L. 160/2019 e legge 17 luglio 2020 n. 77 di conversione del D.L. 34/2020

c.d. Decreto Rilancio), per un totale di Euro 247.930.

Facendo riferimento al documento OIC n. 16 si è utilizzato il metodo di contabilizzazione diretto dei contributi iscritti nella voce A5 “Altri ricavi e proventi”, pertanto gli stessi vengono portati a riduzione dei costi di manutenzione straordinaria cui si riferiscono ed iscritti per un valore pari al 100% più l’importo di Iva indeducibile per effetto del pro-rata.

Nel dettaglio i lavori per cui l’Ente ha beneficiato del “Bonus Facciate” optando per lo sconto diretto in fattura nel 2021 sono stati:

- Via Lacchini 65/67 a Faenza il cui costo complessivo è stato di Euro 11.654;
- Via Patuelli a Ravenna il cui costo è stato pari a Euro 261.554.

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 ad ottenere il rimborso della spesa da parte dell’Acer.

Nel suo complesso, la voce risulta così composta:

Descrizione	2021	2020	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	165.075	164.668	407
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.899.152	6.611.699	287.452
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	62.228	56.901	5.327
Altri canoni	3.075	3.048	27
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	335.577	328.276	7.301
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	30.859	25.451	5.408
Sanzioni pecuniarie	27.918	17.792	10.126
Canoni alloggi Belricetto	23.346	24.133	-787
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	7.547.230	7.231.969	315.262

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell’esercizio 2021, sono così suddivisi:

- a) Euro 165.075 sono relativi ai canoni di locazione di unità extra-abitative di proprietà di Acer destinate ad uso commerciale;

In base ai contratti di concessione del servizio di gestione del patrimonio ERP stipulati nell’anno 2013 tra Acer e i Comuni, i canoni di locazione degli alloggi ERP sono ricavi d’esercizio caratteristici di Acer che, per l’anno 2021, sono stati pari a Euro 6.899.152. A decorrere dall’1

ottobre 2017 è stata introdotta una nuova modalità di calcolo dei canoni ERP, stabilita dalle delibere di G.R. n. 894/2016 e n°739/2017 che prevede il ricalcolo del canone il 1 ottobre di ogni anno. Di conseguenza per il periodo 01 gennaio 2021 – 30 settembre 2021, sono stati applicati i canoni calcolati in base agli ISEE aggiornati a luglio 2020, (con riferimento ai redditi 2018), mentre per il periodo 01 ottobre 2021 – 31 dicembre 2021 i canoni sono stati emessi applicando le medesime modalità di calcolo, ma con riferimento agli ISEE aggiornati a luglio 2021 (con redditi relativi al 2019). L'incremento del canone medio è dovuto al minor turnover degli assegnatari, legato al blocco degli sfratti, al minor numero di disdette e di decadenze. Questo ha mantenuto negli alloggi ERP assegnatari con fasce di reddito mediamente più alte rispetto a quanto si sarebbe verificato nel caso di subentro di nuovi assegnatari provenienti dalle graduatorie che nella maggior parte dei casi i colloca in fascia di protezione pagando il canone minimo pari a 47 euro/mese,

- b) caso di subentro di nuovi assegnatari provenienti dalle graduatorie che avrebbero pagato il canone minimo.
- c) Euro 62.228 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 3.075 per altri canoni derivanti dalla locazione di alloggi in locazione permanente e unità extra residenziali di proprietà.

Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili

L'azienda ha gestito, in base alle concessioni in vigore con i comuni nel 2021, un totale di 4672 alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui 21 alloggi di "emergenza" per conto del Comune di Cervia, oltre a 68 unità extra-residenziali di proprietà di Acer. La gestione degli alloggi di proprietà comunale è regolata dalle 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 30/07/2002.

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 le eccezioni della convenzione con l'Asp della Romagna Faentina, per le cui unità il compenso gestionale è di € 35,00 per gli alloggi ERPe di € 30,00 per gli alloggi ERS e della convenzione con il Comune di Cotignola che prevede un compenso di € 35,00 per le unità extra abitative.

I corrispettivi e i rimborsi di Euro 335.577, rilevati nel 2021, sono così composti:

- a) per Euro 67.962 sono costituiti dai rimborsi degli utenti per la stipulazione di contratti di locazione, per la bollettazione e la riscossione dei canoni applicati in conformità al Regolamento delle tariffe aziendali vigente, per le procedure legali attivate a seguito del recupero di morosità e per sanzioni amministrative applicate agli utenti;
- b) per Euro 168.832 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 45.504 a titolo di compenso percepito dagli utenti per la gestione dei servizi e delle utenze condominiali in presenza di Amministratore esterno;
- d) per Euro 53.279 sono costituiti dai corrispettivi dovuti dai Comuni per la gestione di unità extra-ERP sulla base delle convenzioni in essere.

Corrispettivi e rimborsi di manutenzione

L'importo di Euro 30.859 è costituito principalmente dai rimborsi per lavori di manutenzione per utenti cessati e rimborsi dovuti da proprietari per lavori di manutenzione.

Canoni alloggi Belricetto

Euro 23.346 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	2021	2020
Canoni diversi	24.505	24.506
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	3.400	1.400
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	48.306	487
Competenze tecniche attività principale e accessoria	96.802	76.358
Altri ricavi e rimborsi assicurativi danni fabbricati	22.194	94.859
Rimborso rate mutui alloggi emergenza abitativa	94.181	90.810
Rimborso personale in comando e Rimborso cariche permessi retribuiti art 79 D.lgs 267/2000	81.570	77.574
Compensi legali interni	7.673	0
Contributo/ esercizio manutenzione alloggi comuni	247.930	0
Rimborsi spese postali e valori bollati	3.789	2.710
Altri ricavi	127.275	85.059
Contributi mediazione sociale	15.000	0
Contributo alloggi Belricetto - Lugo	4.651	4.651
Rimborso IMU negozi ACER	511	1.404
Sopravvenienze attive e plusvalenze da cessioni cespiti	56.956	26.425
Totale altri ricavi e proventi	834.742	486.240

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 834.742, registrando un incremento complessivo di Euro 348.502 rispetto all'esercizio 2020, da imputare principalmente alla rilevazione dei contributi in conto esercizio, per aver optato per lo sconto in fattura nella misura del 90% relativamente agli interventi agevolabili con il Bonus Facciate, per cui si rimanda al paragrafo precedente per maggiori dettagli, ai ricavi per lavori di manutenzione relativi all'emergenza abitativa, in particolare al rinnovo della convenzione per la gestione di 8 alloggi presso S. Pier Laguna Faenza e alla contabilizzazione a sopravvenienze attive di alcune fatture fornitori per le quali era decorso il termine decennale genericamente previsto per la prescrizione.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 24.505 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 96.802 riguardano i proventi per competenze tecniche per prestazioni inerenti alla progettazione e alla direzione lavori contabilizzati al 31/12/2021 in base alle convenzioni in essere con gli enti che hanno siglato delle convenzioni per l'acquisizione dei suddetti servizi e per competenze per interventi opzionali programmati di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione;
- c) Euro 22.194 per ricavi e rimborsi diversi rappresentati per Euro 18.484 da rimborsi assicurativi per danni ai fabbricati e per Euro 3.500 dal contributo di sponsorizzazione ricevuto dalla Cassa di Risparmio di Ravenna per l'anno 2021 così come stabilito dalla convenzione di tesoreria in essere;
- d) Euro 94.181 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 81.570 per rimborsi di costi del personale per due unità, rifatturati a titolo di distacco per comando di un'unità presso il Comune di Ravenna e a titolo di rimborso per permessi retribuiti per cariche elettorali riconosciuti ai sensi dell'art. 79 del D.Lgs. 267/2000 presso il Comune di Bagnacavallo;
- f) Euro 4.651 che rappresentava per l'anno 2021 il contributo che il Comune di Lugo, con sua delibera n. 21 del 13/02/13, riconosce ad Acer, integrando la riduzione dei canoni operata con lo scopo di favorire, considerando l'attuale congiuntura economica, l'affitto di tutte le unità immobiliari del complesso di Belricetto;
- g) Euro 127.275 si riferiscono principalmente a rimborsi per servizi rifatturati alla ditta aggiudicatrice della manutenzione ordinaria e straordinaria del Patrimonio ERP per conto dei Comuni e per € 53.765 a contributi del GSE per interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico eseguiti in via Gatta 11-13 a Ravenna finanziati con i fondi della ex Legge 560/93.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2021 ammontano ad Euro 8.254.420, a fronte di un costo del 2020 di Euro 7.554.260. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2021 è pari al 90%.

L'aumento rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente ad un maggior accantonamento nel 2021 dei fondi da destinare alla manutenzione e all'incremento del costo del personale.

B.7) Costi per servizi

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	2021	2020	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	154.132	157.359	-3.227
Spese di rappresentanza e promozionali	39	0	39
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	78.692	74.429	4.263
Spese postali e telefoniche	49.783	47.641	2.142
Cancelleria , stampati, pubblicazioni, pubblicità	14.727	8.148	6.579
Corsi di formazione personale, rimborsi a dipendenti ed altri oneri, buoni pasto	62.037	50.642	11.395
Gestione mezzi di trasporto	1.888	1.747	141
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	46.004	45.365	639
Costi per consulenze legali e e patrocinio legale	5.451	22.699	-17.248
Costi svolgimento gara assicurazioni	600	1.602	-1.002
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	2.995	3.001	-6
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	10.662	10.682	-20
Certificazione sistema qualità	2.481	2.606	-125
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	12.743	20.418	-7.675
Gestione sistema informativo	45.194	42.625	2.570
Spese su depositi bancari e postali	4.298	4.032	265
Totale Spese generali	491.726	492.996	-1.270
Spese di amministrazione stabili	681.138	669.617	11.521
Spese di manutenzione stabili	3.630.047	3.627.324	2.723
Spese per incarico coordinatore sicurezza e responsabile amianto alloggi ERP	19.635	13.101	6.534
Totale Spese della gestione immobiliare	4.330.819	4.310.041	20.778
Totale Spese dell'attività costruttiva	52.526	0	52.526
Totale costi per servizi	4.875.072	4.803.038	72.035

Spese Generali

Le spese generali al 31/12/21 sono pari a Euro 491.726, con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.270.

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 l'importo di Euro 154.132 della voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" è così suddiviso:

Compensi agli amministratori	Euro	105.601
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	24.323
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	10.022
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	11.069
Indennità chilometrica amministratori	Euro	2.640

b) le spese per i servizi, le utenze e la manutenzione della sede di Euro 78.692 sono superiori rispetto all'esercizio precedente per effetto di maggiori servizi manutentivi eseguiti in corso d'anno;

c) le spese postali e telefoniche hanno registrato un incremento di Euro 2.142.

d) le consulenze professionali comprendono i costi per il servizio di gestione delle paghe del personale dipendente, le prestazioni di assistenza fiscale e amministrativa e ulteriori costi per attività di collaborazione nella gestione della sezione Amministrazione Trasparente del sito aziendale e sono in linea con l'esercizio precedente;

e) i costi per spese legali e patrocinio legale sono inerenti principalmente all'attività di assistenza legale per contenziosi in materia di diritto del lavoro e rispetto all'anno scorso si evidenzia un decremento di Euro 17.248;

f) i compensi maturati per la società di revisione, pari a Euro 10.662 sono inerenti all'attività espletata nel corso del 2021 per la certificazione del bilancio 2020;

g) l'importo dei costi sostenuti per la sicurezza sul lavoro di Euro 12.743 hanno subito una diminuzione rispetto all'esercizio precedente, poiché molte misure di adeguamento dei propri uffici per far fronte alla diffusione della pandemia di Covid-19 erano già state prese nel corso del precedente esercizio.

h) l'importo di Euro 45.194 si riferisce ai costi relativi alla manutenzione e assistenza annuale dei software per la gestione immobiliare, le procedure contabili, la gestione degli ordini di lavoro e la contabilità dei costi di manutenzione.

Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti alla gestione degli alloggi pari a Euro 733.664 e sono principalmente costituite da:

a) Euro 197.567 riguardano le quote di spese che Acer riconosce agli amministratori condominiali esterni per compenso amministratore e recupero spese generali di gestione;

b) Euro 63.234 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti, tale voce risulta in linea con il valore dell'esercizio precedente;

c) Euro 13.902 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.

d) Euro 16.454 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 16.800 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;

e) Euro 157.359 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;

f) Euro 87.991 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti;

g) Euro 56.674 si riferiscono a costi per accollo canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti;

h) Euro 62.672 si riferiscono principalmente a costi per fughe acqua e spese varie parti comuni edifici da addebitare ai comuni;

- i) Euro 14.730 si riferiscono a spese di mediazione sociale per la realizzazione del Progetto Eco Vicini. A correlazione con tale importo risulta essere iscritto alla voce A5 “Altri ricavi e proventi” la somma di € 15.000 versata dalla Regione Emilia Romagna come contributo a finanziamento di tale progetto.
- l) Euro 2.100 si riferiscono ai costi sostenuti per la certificazione energetica degli alloggi E.r.p. di proprietà dei Comuni;

Spese dell'attività costruttiva

Le spese per l'attività costruttiva di Euro 52.526 si riferiscono principalmente a spese per progettazioni relative a interventi per i quali Acer matura competenze tecniche.

Spese di manutenzione degli stabili

I costi di esercizio per la manutenzione degli stabili ERP e non ERP in gestione e di proprietà Acer al netto dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex. Art. 36 L.R. 24/2011 sono complessivamente pari ad Euro 3.630.047 e sono costituite principalmente dalle seguenti voci:

- a) Euro 1.044.414 sono riferiti al canone annuo di pronto intervento relativo a manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari ERP, secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;
- b) Euro 2.261.993 sono riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino degli alloggi ERP;
- c) Euro 14.431 sono riferiti ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi. Di tali costi sono iscritti ricavi per Euro 19.716 per recupero da utenti;
- d) Euro 193.976 sono riferiti agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- e) Euro 10.101 sono riferiti alle manutenzioni straordinarie a carico proprietari di alloggi in condominio.
- f) Euro 45.261 sono riferiti a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer e di cui per Euro 5.964 specificatamente agli alloggi siti in Belricetto Via Fiumazzo 345;
- g) Euro 2.738 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- h) Euro 55.379 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 21 unità abitativa al 31/12/2021, per conto del Comune di Faenza per nr. 8 alloggi, per conto del Comune di Ravenna sempre per nr. 8 alloggi. Includono inoltre spese di manutenzione per alloggi destinati al progetto Sprar gestito per conto del Comune di Ravenna e Pronto intervento legato agli alloggi di via Fornarina dell'ASP;
- i) Altri costi per manutenzione per Euro 1.755 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Ai costi iscritti in bilancio quali costi dell'esercizio per manutenzione sul patrimonio immobiliare ERP, si aggiungono ulteriori spese per la manutenzione straordinaria ed eseguita con utilizzo di fondi residui da anni precedenti per un importo complessivo di Euro 503.921.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2021 si è attestato a Euro 42,17 per alloggio, importo inferiore al parametro fissato dalla Delibera della Regione Emilia-Romagna nr. 391/2002 e pari a € 47,00 per alloggio/mese.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta, per l'esercizio 2021, l'importo di Euro 13.990 sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente.

B.9) Costi per il personale

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

Descrizione	2021	2020	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.460.766</i>	<i>1.412.947</i>	<i>47.819</i>
Retirbuzioni	1.284.516	1.246.548	37.968
Lavoro straordinario	13.844	5.840	8.004
Indennità di Trasferta	615	516	99
Compenso incentivante produttività	161.791	160.043	1.748
<i>Oneri sociali</i>	<i>407.598</i>	<i>394.782</i>	<i>12.816</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>131.414</i>	<i>104.342</i>	<i>27.072</i>
Totale	<i>1.999.778</i>	<i>1.912.070</i>	<i>87.708</i>

Nella voce retribuzioni 2021 sono inclusi gli incrementi contrattuali come previsto dal Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Federcasa siglato in data 28 dicembre 2017 e con il quale si è proceduto a dare copertura economica e normativa per il periodo relativo al triennio 01.01.2016-31.12.2018, mentre, in attesa di rinnovo contrattuale, a fine esercizio, si è provveduto ad accantonare l'indennità di vacanza contrattuale secondo il principio di competenza.

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

- Passaggio di livello di otto dipendenti da B3 a B2 verificatosi a fine 2020 i cui effetti si sono interamente riflessi nell'anno 2021;
- Riorganizzazione aziendale che ha comportato la creazione della nuova Area Amministrativa/Gestionale con conseguente promozione del relativo coordinatore di area e passaggio di livello di una dipendente all'interno del servizio ragioneria come responsabile del servizio Bilancio/Contabilità;
- Assunzione a tempo determinato di un'unità di personale impiegato nel servizio Amministrativo/Gestionale;
- Pensionamento del Responsabile Servizio Lavori a cui si è dato copertura, con contratto a termine, con un nuovo responsabile in seguito dimesso ed il cui posto risultava vacante al 31.12.21.

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.999.778 si rileva un ricavo pari ad Euro 74.424 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 7.146 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 161.791, 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 l'assunzione con contratto di lavoro a tempo indeterminato effettuata nel corso dell'anno 2021 prevista dalla Legge nr. 178/2020.

E' stato accantonato al fondo di trattamento fine rapporto la somma di Euro 109.237 in conformità alla vigente normativa, rispetto all'anno 2020 si rileva un aumento pari a Euro 27.073 dovuto ad un incremento del tasso di rivalutazione TFR.

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 2021, ripartito per categoria.

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2021 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2021	In servizio al 31/12/2021
<i>Dirigenti</i>	1	1
<i>Quadri</i>	7	6
<i>Impiegati</i>	30	30
Subtotale	38	37
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	1	1
Totale	39	38

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 207.017:

- per l'importo di Euro 97.162 si riferiscono a fabbricati di proprietà destinati alla locazione e ad uso diretto di Acer;
- 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;
- per l'importo di Euro 15.471 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 mediante un accantonamento e fondo svalutazione crediti per un importo complessivo di Euro 190.000, 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 2021 non sono stati effettuati accantonamenti per rischi.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2021	2020	Variazione
Contributi associativi	4.620	4.900	-280
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	698.770	76.804	621.966
Contributi GSE	1.934	1.135	799
Altre spese e perdite diverse	0	0	0
Totale costi ed oneri diversi	705.324	82.839	622.485
Imposta di bollo	1.395	1.611	-217
Imposta di registro	91.222	90.092	1.129
IMU	70.332	66.988	3.344
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	1.068	1.063	5
Sanzioni amministrative	147	298	-151
Sopravvenienza passive	43.993	106.240	-62.248
Totale imposte indirette, tasse e contributi	208.157	266.294	-58.136
Totale	913.481	349.133	564.348

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

- a) in conformità all'art. 11 delle 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. In base a tale norma 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 698.770 indicato al lordo delle quote capitali di Euro 254.696 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 impermeabilizzazione di manti di copertura e rinnovo tinteggiature delle facciate, ed in generale al finanziamento di programmi di adeguamento tecnologico, qualificazione energetica, manutenzione straordinaria del patrimonio di alloggi E.R.P. in gestione. Il medesimo criterio contabile era utilizzato anche per le precedenti convenzioni.
- b) l'IMU versata nel 2021 è stata pari ad Euro 70.332, di cui l'importo relativo agli uffici della sede Acer è pari ad Euro 14.716, mentre per le altre unità abitative l'azienda corrisponde un importo pari ad Euro 55.616;
- c) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2021, esse sono così suddivise: Euro 85.767 sono relative al patrimonio alloggi E.R.P, Euro 4.676 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà, Euro 778 sono relativi all'imposta di registro versata per altre

convenzioni in essere tra le quali l'Agenzia Casa di Ravenna e Cervia e la gestione degli alloggi di emergenza abitativa di Cervia;

- d) le altre imposte e tasse pari ad Euro 1.068 si riferiscono principalmente alla tassa di occupazione di suolo pubblico, al diritto annuale camerale e alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali;
- e) per quanto riguarda le Sopravvenienze Passive di Euro 43.993 si tratta principalmente di sistemazione di partite contabili riferite ad anni precedenti ed erroneamente rilevate.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad Euro 155 e sono costituiti da interessi attivi maturati principalmente sui conti correnti aperti presso la Cassa di Risparmio di Ravenna.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli Interessi ed altri oneri finanziari (C.17), ammontano ad Euro 45.103, con un decremento di Euro 10.125, rispetto al 2020, dovuto alla diminuzione del tasso legale utilizzato per il conteggio degli interessi passivi sui depositi cauzionali passato dal 0,05% al 0,01% dell'anno 2021.

La voce è così dettagliata:

- a) interessi passivi su depositi cauzionali versati dagli utenti per l'importo di Euro 140;
- b) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 8.364;
- 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 26.998;
- d) interessi passivi bancari per Euro 7.322 provenienti dalla società Luma S.r.l., fusa per incorporazione in Acer in data 10/09/2015, e relativi al mutuo contratto dalla stessa società Luma 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 668.
- f) Interessi passivi per mutui contratti per il completamento di interventi edilizi di Ers per Euro 1.610

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Descrizione	2021	2020	Variazione
IRES	4.107	31.663	-27.556
IRAP	24.141	17.465	6.676
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	-	-	0
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	8.907	7.799	16.706
Totale	37.155	41.329	- 4.174

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 37.155, di cui Euro 4.107 per Ires ed Euro 24.141 per Irap dell'esercizio.

Le imposte anticipate IRES sono state utilizzate al 31/12/2021 per Euro 8.907 a fronte delle differenze temporanee che si sono riversate nel corso dell'esercizio e dovute ai maggiori utilizzi del fondo svalutazione crediti rispetto alla quota di accantonamento tassata. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2021 ~~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.

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.

	2020			2021		
	Ammontar e delle differenze temporan ee	Effetto fiscale Aliquota IRES	Totale	Ammontar e delle differenze temporan e	Effetto fiscale Aliquota IRES	Totale
Imposte anticipate	43.563	5.228	5.228	-74.223	-8.907	-8.907
Accantonamento IRES fondo svalutaz. Crediti pe errato utilizzo 2019		2.572	2.572			
Totale imposte anticipate		7.799	7.799		-8.907	-8.907

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Alla data di redazione della presente relazione sono diversi gli eventi che hanno coinvolto l'economia nazionale ed internazionale ed, indirettamente, anche Acer.

I primi due mesi del 2022 hanno visto l'ente estremamente impegnato nel contenimento della situazione emergenziale con l'aggravarsi della diffusione del virus Covid-19 (cd "quarta ondata"), inaspettata rispetto alle previsioni iniziali e causata da un mutamento genetico del virus che ha portato, nonostante la campagna vaccinale attuata dal Governo, un significativo quanto rapido incremento dei contagi su scala nazionale. Pur scongiurando una nuova condizione di lockdown, l'alto numero di contagiati nel territorio nazionale ha portato ad un rallentamento del complesso delle attività economiche nazionali.

Le prospettive rimanevano pertanto strettamente dipendenti sia dall'evoluzione della pandemia, sia dalle misure adottate per mitigarne l'impatto sull'attività economica. Le nuove proiezioni degli analisti assumevano che, con il ritorno ad una situazione di controllo entro la prima metà di quest'anno, l'emergenza sanitaria venga completamente superata.

La situazione economica ad oggi risulta ancora più delicata ed imprevedibile a causa del conflitto bellico tra Russia ed Ucraina, triste epilogo di uno scontro diplomatico-militare in atto tra i due paesi già da diversi anni. Lo scontro, pur coinvolgendo ad oggi solo due paesi, rende ancor più instabile il mercato europeo che si trova ad affrontare difficoltà nell'approvvigionamento di risorse energetiche, in particolare i combustibili e gas, oltre che all'impennata del loro costo. Tali criticità avranno naturali ripercussioni su tutto il sistema economico nazionale ed europeo. In particolare nella realtà di Acer si potrebbero avere ripercussioni sia sui

costi per spese per utenze degli assegnatari sia sui costi delle manutenzioni per difficoltà di approvvigionamento.

Destinazione del risultato dell'esercizio.

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 45.449 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2020 di Euro 22.160. 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 2.272 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 43.177.

Ravenna, 29 aprile 2022

per il Consiglio d'Amministrazione
F.to LA PRESIDENTE
Avv. Lina Taddei

	Saldi al 31/12/2021
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO	1.182.660,30
D.M. 07/04/1997	937,99
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 1° STRALCIO	9.200,02
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 3° STRALCIO	1.240,00
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77	0,00
MINISTERO CONTRATTI DI QUARTIERE	1.209,19
ART. 25 LEGGE 513	38.905,06
FINANZIAMENTO COMUNE DI COTIGNOLA VENDITA ALLOGGI	862,35
FINANZIAMENTO COMUNE DI BRISIGHELLA RIPRISTINO ALLOGGI VIA MAGLIONI	18.459,22
REGIONE EMILIA ROMAGNA COMUNE DI RAVENNA PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	7.393,99
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001	0,00
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66	1.478,93
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENIO VILLINO BOTTONELLI	0,00
REGIONE EMILIA ROMAGNA CONTRIBUTO PRU DARSENA 112 ALLOGGI	21.076,45
FINANZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO	3.597,06
FINANZIAMENTO REGIONALE RECUPERO ALLOGGI FILETTO	1.937,93
FONDI DI ROTAZIONE COMUNE DI RAVENNA SOCIALE HOUSING FILETTO	450,01
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI DI ROTAZIONE	21.561,21
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	16.174,50
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1° STRALCIO	0,00
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 29 FAENZA FONDO CANONI	254.000,00
FINANZIAMENTO RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI CANONI COMUNI	42.968,49
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B	22.706,13
POLIZZA RINALDI PER LAVORI DI RIPRISTINO CASA FABBRI	6.332,88
DELIBERA REGIONALE NR. 743/2018 MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITA' ALLOGGI SFITTI	0,00
COMUNE DI LUGO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016	513,81
COMUNE DI BAGNACAVALLO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016	292,75
CONTRIBUTO PIANO CASA MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 8/10	29.000,00
F.TO COMUNALE MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-6-8-10 CONVENZIONE 4133	94.513,97
CONTRIBUTO AUTONOMA SISTEMAZIONE E TRASLOCHI COMUNE DI ALFONSINE	51.800,11
FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORIERE	646.612,05
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI	1.829.272,35
RATE MUTI RISCATTISTI RESIDUO RATE DA MATURARE	9.568,69
RIENTRI LEGGE 513/77 IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE	13.558,14
ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE	23.126,83
TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI	1.852.399,18
FONDI LEGGE 457/78	699.517,56
D.M. 07/04/1997	937,99
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77	0,00
FONDI LEGGE 560/93	483.142,02
RIENTRI VINCOLATI LEGGE 560/93 DA VERSARE ALLA BANCA DI ITALIA	72.360,00
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 3° STRALCIO	1.240,00
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 1° STRALCIO	9.200,02
MINISTERO CONTRATTI DI QUARTIERE	1.209,19
ART. 25 LEGGE 513	38.905,06
FINANZIAMENTO COMUNE DI COTIGNOLA VENDITA ALLOGGI	862,35
FINANZIAMENTO COMUNE DI BRISIGHELLA RIPRISTINO ALLOGGI VIA MAGLIONI	18.459,22
REGIONE EMILIA ROMAGNA COMUNE DI RAVENNA PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	7.393,99
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001	0,00
REGIONE EMILIA ROMAGNA CONTRIBUTO PRU DARSENA 112 ALLOGGI	21.076,45
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66	1.478,93
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENIO VILLINO BOTTONELLI	0,00
FINANZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO	3.597,06
FINANZIAMENTO REGIONALE RECUPERO ALLOGGI FILETTO	1.937,93
FONDI DI ROTAZIONE COMUNE DI RAVENNA SOCIALE HOUSING FILETTO	450,01
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI DI ROTAZIONE	21.561,21
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	16.174,50
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1° STRALCIO	0,00
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 29 FAENZA FONDO CANONI	254.000,00
PROGETTO FINANZIAMENTO KYOTO	42.968,49
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B	22.706,13
POLIZZA RINALDI PER LAVORI DI RIPRISTINO CASA FABBRI	6.332,88
DELIBERA REGIONALE NR. 743/2018 MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITA' ALLOGGI SFITTI	0,00
COMUNE DI LUGO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016	513,81
COMUNE DI BAGNACAVALLO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016	292,75
CONTRIBUTO PIANO CASA MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 8/10	29.000,00
F.TO COMUNALE MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-6-8-10 CONVENZIONE 4133	94.513,97
CONTRIBUTO AUTONOMA SISTEMAZIONE E TRASLOCHI COMUNE DI ALFONSINE	51.800,11
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI	1.901.631,63
RIENTRI LEGGE 513/77 IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE	13.558,14
RATE MUTI RISCATTISTI RESIDUO RATE DA MATURARE	9.568,69
RIENTRI DA AUTORIZZARE	23.126,83
TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI	1.924.758,46
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:	
VERSAMENTI DIRITTI DI PRELAZIONE DA EFFETTUARE ESERCIZIO 2020 LEGGE 560/93	72.360,00
DA PRELEVARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA (LEGGE 457/78)	0,00
RIVERSAMENTI DA EFFETTUARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA (LEGGE 457/78)	0,00
TOTALE	72.360,00
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI	
ANTICIPO VIA CAORLE 14	0,00
C.R. 251/01	5.957,06
ANTICIPO INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 1626/2018	13.293,17
ANTICIPO INTERVENTO VIA PONTE ROMANO 29	34.549,28
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 743/2018	0,00
FONDI DEI COMUNI	16.620,03
ANTICIPI PRIVATI	9.649,14
ANTICIPO DELIBERA REGIONALE CR 501/2003	37,09
ANTICIPO ALLOGGIO CONFISCATO ALLA MAFIA	0,00
ANTICIPI FINANZIAMENTO PIANO CASA LINEA A	14.405,69
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REG. 1019/2020	149.329,29
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 1276/2021	82.789,98
ANTICIPI INTERVENTO VIA OVIDIO CERVIA	64.674,27
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	391.305,20

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

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

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna (l'Azienda), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2021, 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.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

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.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori dei conti 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte di controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.



Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

LaBase Revisioni Srl



Pierpaolo Sedioli
(Socio)

Forlì, 11 maggio 2022

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 31/12/2021
ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione. Il modello di relazione si ispira alle indicazioni contenute nelle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate, pubblicate dal CNDCEC nel 2020 e aggiornate a gennaio 2021 e, più specificatamente, alle raccomandazioni contenute nella Norma 7.1. "Struttura e contenuto della relazione dei sindaci" ; 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.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della ACER di Ravenna, Ente Pubblico Economico, al 31.12.2021, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro



45.449.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il soggetto incaricato della revisione contabile, 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 11 giugno 2021, ha emesso la propria relazione con un giudizio "senza modifiche"; da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione le il bilancio d'esercizio al 31.12.2021 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa del Vostro Ente oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. Il bilancio, come già indicato, è certificato, ai sensi e per gli effetti del comma 4 dell'art. 41 della Legge Regionale 24/2001 dalla società di revisione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle sedute della Conferenza degli Enti ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato l'organismo di vigilanza e analizzato la relazione annuale e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge, ad esclusione della redazione della proposta motivata per il rinnovo dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022,2023 e 2024. della società di revisione.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves, located in the bottom right corner of the page.

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di ACER – Azienda Casa dell'Emilia Rogna di Ravenna, al 31.12.2021 e 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".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, invitiamo gli Enti soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Ravenna, 12/05//2022

Per il Collegio sindacale
