



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2022



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

**Valentina Pellicciari
(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 2022

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2022 che si chiude con un utile di Euro 44.125.

Il bilancio 2022, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2022	ESERCIZIO 2021
Valore della produzione	8.946.423	8.381.972
Costi della produzione	(8.792.239)	(8.254.420)
Differenza	154.184	127.552
Proventi e oneri finanziari	(60.116)	(44.948)
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	-	-
Risultato prima delle imposte	94.068	82.604
Imposte su reddito di esercizio	(49.943)	(37.155)
Risultato d'esercizio	44.125	45.449

Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2022	ESERCIZIO 2021
Attività	12.071.444	11.197.114
Passività	9.258.153	8.427.947
Patrimonio netto	2.813.291	2.769.167

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2022

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2022, 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 2022, pari a Euro 44.125 presenta un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.324.

Il valore della produzione realizzato nel 2022 ammonta ad Euro 8.946.423 con un incremento, rispetto all'esercizio 2021, di Euro 564.451. I maggiori ricavi sono dovuti principalmente a due fattori: alla registrazione di un contributo in conto esercizio per manutenzione, relativo agli interventi di Bonus 110% (D.L. 63/2013 Art 14-16 e successive integrazioni Legge 17 luglio 2020 n.77 di conversione D.L. 34/2020 c.d. Decreto Rilancio), per i quali abbiamo usufruito dello sconto in fattura e alle competenze tecniche maturate.

Il calcolo delle competenze tecniche al 31/12/2022 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. Nel 2022 in particolare, nell'importo di competenze tecniche maturate, hanno influito le Convezioni siglate rispettivamente con i Comuni di Faenza, (via Ponte Romano 30), Lugo (viale Europa 120-122-124-126), Ravenna (via Missiroli 1-5-9) e Russi (Via Croce 10), per la realizzazione di interventi da finanziare con le risorse dedicate alla riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica nell'ambito del fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Progetto c.d. "Sicuro Verde e Sociale").

Nel Comune di Ravenna è stato inoltre riconosciuto il finanziamento: Programma PIERS Ravenna – Ambito S. Biagio Nord - per la rigenerazione sociale, ambientale, architettonica e funzionale- in Via Dorese 73-75 e Via Cicognani 15.

Le competenze tecniche per prestazioni e direzione lavori al 31/12/2022 e per competenze tecniche maturate sugli interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione sono pari a Euro 209.638.

I costi della produzione nel 2022 ammontano ad Euro 8.792.239, a fronte di un valore dell'esercizio precedente di Euro 8.254.420 con un incremento di Euro 537.819 dovuto principalmente all'incremento dei costi della manutenzione dovuti a difficoltà nell'approvvigionamento delle materie prime e al fenomeno inflattivo che ha comportato aumenti eccezionali dei prezzi di alcuni materiali e l'incremento del costo del personale a causa dell'aumento del tasso di rivalutazione del trattamento di fine rapporto.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti rispetto all'esercizio precedente risulta superiore di Euro 125.000 con una quota complessiva di competenza del 2022 pari a Euro 315.000.

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 4.451.724, articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.087.759 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 3.027.556 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 370.565;
- Euro 227.879 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- Euro 15.285 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 13.280 sono riferite ai lavori di manutenzioni straordinarie a carico di proprietari di alloggi in condominio

Ulteriori costi per interventi manutentivi pari a Euro 79.965 sono riferiti a interventi manutentivi ad unità immobiliari extra-erp come dettagliato di seguito:

- Euro 46.225 si riferiscono a interventi manutentivi ordinari degli alloggi, ad unità immobiliari extra-abitative di proprietà ACER ed Euro 6.591 per interventi riguardanti alloggi siti in Belricetto-Lugo;
- Euro 30.375 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 31/12/2022, 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 3.365 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a Euro 42,81 a fronte di una previsione di Euro 43,40 e sensibilmente inferiore al massimale di Euro 47,00 fissato dalla Regione Emilia Romagna.

Il costo complessivo del personale pari a Euro 2.075.129 risulta in aumento rispetto al 31/12/2021 di Euro 75.351 e comprende il costo complessivo a titolo di stipendi, salario accessorio e oneri riflessi dell'organico risultante al 31/12/2022.

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 82.472 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 € 60.116, evidenziando un incremento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 15.168, principalmente per effetto della maggiore incidenza degli oneri finanziari derivanti dal maggior tasso di interesse legale sui depositi cauzionali.

PATRIMONIO GESTITO

Si riporta nella tabella seguente il conteggio del patrimonio gestito al 31/12/2022 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale- ASP - canone sociale	Alloggi proprietà comunale Edilizia agev. 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	816	17	833	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	4727	57	4784	43	70	4827

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2022 = 4.167

	Alloggi ERP occupati 31/12/22	Alloggi ERP occupati 31/12/21
CERVIA	128	123
RAVENNA	2001	2041
RUSSI	72	71
ALFONSINE	100	102
BAGNACAVALLLO	186	191
BAGNARA	15	15
CONSELICE	55	57
COTIGNOLA	87	86
FUSIGNANO	101	102
LUGO	290	289
MASSA	95	92
BRISIGHELLA	97	107
CASOLA	57	57
CASTEL B.	62	62
FAENZA	753	769
RIOLO T.	25	26
SOLAROLO	41	41
TOTALE	4167	4231

Locaz. Permanente / Emergenza Abitativa	148	107
TOTALE COMPLESSIVO	4315	4338

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 BAGNACAVALLLO

- 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 2023 relativa al 2022: 293.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2023 relativa al 2022: 126 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: 185+293+126=604

Nel corso dell'anno 2022 Acer ha partecipato a 79 assemblee di condominio.

COMUNI	Totale Fabbricati gestiti	Fabbricati con amm.tore esterno	Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2022	Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2022
ALFONSINE	24	2	14	8
BAGNACAVALLLO	41	5	22	14
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	15	4
CONSELICE	14	0	9	5
COTIGNOLA	32	6	8	18
FAENZA	85	35	41	9
FUSIGNANO	19	6	8	5
LUGO	55	17	27	11
MASSA LOBARDA	16	6	6	4
RAVENNA	198	91	99	8
RIOLO TERME	9	3	3	3
RUSSI	13	2	11	0
SOLAROLO	17	0	3	14
TOTALE	604	185	293	126

CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2022

L'anno 2022 presenta una diminuzione dei canoni di locazione emessi dovuta in gran parte ad una partita "straordinaria" spiegata nella relazione dello scorso anno.

Infatti in occasione dell'applicazione dei nuovi canoni ad ottobre 2021, il nuovo collegamento tra la banca dati INPS e il circuito interbancario, aveva fatto emergere patrimoni mobiliari anche rilevanti non dichiarati, per i quali Acer aveva provveduto alla richiesta del conguaglio dei canoni effettivamente dovuti negli anni passati ed aveva adeguato anche i canoni correnti.

Questo aveva portato ad un importante incremento nei canoni emessi nell'ultimo trimestre 2021 che non si è replicato nel 2022.

A questo si è aggiunto il fatto che le nuove dichiarazioni ISEE, presentate per l'applicazione dei nuovi canoni da ottobre 2022, sono le prime che comprendono i redditi 2020 che chiaramente risentono degli effetti della pandemia.

Alla luce di questi fattori, la differenza tra i canoni 2021 e quelli 2022, si colloca completamente nell'ultimo trimestre dell'anno, relativo al periodo ottobre-dicembre.

Per il resto, si sono verificate le solite dinamiche: i casi da regolarizzare, in particolare in riferimento ai redditi inizialmente non documentati ed ai vari “assestamenti” dei nuclei che avvengono in corso d'anno, portano 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 1 di protezione, a differenza degli assegnatari uscenti, spesso con canoni sensibilmente più alti).

In conclusione, si riportano nelle tabelle seguenti l'andamento degli assegnatari per fascia degli ultimi anni ed il relativo canone medio.

ASSEGNATARI PER FASCIA	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
AREA PROTEZIONE	2373	56,9%	2334	55,2%	2360	55,4%	2387	56,0%	2486	57,5%	2451	56,1%
AREA ACCESSO	1479	35,5%	1518	35,9%	1456	34,2%	1532	36,0%	1462	33,8%	1443	33,0%
AREA PERMANENZA	220	5,3%	236	5,6%	253	5,9%	233	5,5%	227	5,2%	303	6,9%
AREA DECADENZA	67	1,6%	106	2,5%	105	2,5%	71	1,7%	94	2,2%	124	2,8%
NON DOCUMENT.	28	0,7%	37	0,9%	87	2,0%	38	0,9%	55	1,3%	49	1,1%
TOTALE	4167		4231		4261		4261		4324		4370	

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
AREA PROTEZIONE	76,9	76,3	72,9	71,5	71,2	71,4
AREA ACCESSO	181,9	184,1	181,3	182,1	182,3	180,1
AREA PERMANENZA	318,7	307,2	304,6	300,1	303,4	318,3
AREA DECADENZA	378,6	381,5	378,1	364,2	353,5	370,3
CANONE MEDIO PROVINCIALE	132,8	136,4	134,8	129,8	129,2	134,6

Canone medio mensile anno 2017: € 125,4

Canone medio mensile anno 2018: € 130,6

Canone medio mensile anno 2019: € 128,1

Canone medio mensile anno 2020: € 130,3

Canone medio mensile anno 2021: € 133,6

Canone medio mensile anno 2022: € 132,9

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2022 - 2021 - 2020 - 2019 - 2018 - 2017 - 2016

Il dato relativo alla morosità corrente (comprensiva sia dei canoni Erp che degli oneri accessori) è pari al 6,57%. Tale valore è quindi in diminuzione di quasi un punto percentuale rispetto allo scorso anno e si assesta tra i più bassi dell'ultima decade.

Tale dato "risente" in parte del calo dei canoni emessi in virtù di quanto illustrato al punto precedente ma è soprattutto dovuto all'importante attività di solleciti, avvisi di mora, piani di rientro, contatti personali, messi in atto dagli Uffici Acer al fine di aggredire la morosità sin dall'inizio del suo instaurarsi, con una continua opera di "accompagnamento" degli assegnatari morosi, che mira ad evitare che gli importi possano diventare troppo importanti e più difficoltosi da recuperare.

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2022		
ANNO 2022	EMESSO AL 31/12/2022	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2022	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.594.097,18	360.916,42	5,47%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.142.459,33	278.290,42	8,86%
	9.736.556,51	639.206,84	6,57%

	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2021		
ANNO 2021	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		
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		
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%

MOROSITA' UNITA' EXTRA RESIDENZIALI

Durante l'anno 2022 la particolare attenzione rivolta a contenere la morosità dei canoni di locazione inerenti in particolare i negozi ha consentito di registrare un parziale miglioramento della morosità corrente rispetto all'anno precedente.

ANNO 2022	EMESSO AL 31/12/2022	MOROSITA' CORRENTE ANNO 12/2022	% MOROSITA' CORRENTE
TOTALE EMESSO CONDUZIONI EXTRA ERP ed EXTRA ERS (2 P Q2 U UT 1R Z1 ZN ZA ZU)	310.515,55	9.192,73	2,96%

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%

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 2022 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni,

Al 31/12/2022- totale posizioni seguite da legali esterni = 0

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)	PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2022)
ALFONSINE	8	8	3	14	15
BAGNACAVALLLO	21	26	23	29	29
BAGNARA DI ROM.	2	1	--	2	1
BRISIGHELLA	6	8	4	4	7
CASOLA VALSENIO	1	3	1	1	2
CASTEL BOLOGNESE	7	7	6	5	7
CERVIA	14	13	10	21	15
CONSELICE	6	14	9	6	9
COTIGNOLA	10	14	9	16	20
FAENZA	63	70	46	71	86

FUSIGNANO	7	17	15	13	17
LUGO	19	26	18	35	44
MASSALOMBARDA	5	6	1	8	14
RAVENNA	230	200	222	161	169
RIOLO TERME	4	6	2	2	1
RUSSI	8	13	7	12	14
SOLAROLO	2	1	1	1	0
TOTALE	413	433	377	401	450

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 ripresa nel corso del 2022 essendo concluso il periodo emergenziale legato alla pandemia.

L'esecuzione degli sfratti ha riportato negli ultimi anni il seguente andamento:

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
Anno 2022	eseguiti 17+10 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

COMUNE	NUMERO SFRATTI	MOTIVAZIONE
RAVENNA	7 SFRATTI + 5 RICONSEGNE	1 sfratti per abbandono + 4 riconsegna per morosità'+ 1 riconsegna superamento+ 1 sfratto violaz. Regolamento+ 4 sfratti morosità' +1 sfratto per fabbricati
COMPENSORIO FAENTINO	7 SFRATTI + 2 RICONSEGNE	1 sfratto per violaz. Regolamento + 6 sfratti per morosità'+ 1 riconsegna per morosità' + 1 riconsegna per superamento
COMUNI LUGHESE	3 SFRATTI + 3 RICONSEGNE	1 riconsegna non documentata + 1 riconsegna a intimazione + 3 sfratti per morosità + 1 riconsegna per morosità'
COMUNE DI CERVIA	0	
TOTALE	17 SFRATTI ESEGUITI	10 RICONSEGNE SPONTANEE PRIMA DELL' ESECUZIONE

ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE

Nell'anno 2022 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 2022 ammontano complessivamente a n. **5.187**;

- 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 2022 ammontano complessivamente a interventi n. **2.249**;
- 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, eseguiti sia nell'ambito dell'Appalto Servizi sia nell'ambito dell'Accordo Quadro e non compresi nel canone forfettario, nel 2022 sono stati complessivamente n. **1699**.
- 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 **2022** sono stati resi disponibili **n. 234** 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:

- 1) la tabella con il numero degli interventi di ripristino eseguiti nell'anno 2022 suddivisi per Comuni:

COMUNI	Disponibilità per COMUNE ANNO 2022
ALFONSINE	3
BAGNACAVALLO	7
BAGNARA	3
BRISIGHELLA	6
CASOLA	8
CASTEL BOLOGNESE	3
CERVIA	8
CONSELICE	3
COTIGNOLA	5
FAENZA	46
FUSIGNANO	7
LUGO	19
MASSA LOMBARDA	5
RAVENNA	100
RIOLO TERME	1
RUSSI	6
SOLAROLO	4
	234

- 2) la tabella con la valorizzazione degli interventi di ripristino eseguiti nell'anno 2022 suddivisi per Comuni:

COMUNI	FINANZIAMENTI per COMUNE QUOTA ANNO 2022 (iva compresa)	QUOTA A CARICO FONDI COMUNALI 2022 per COMUNE (iva compresa)	IMPORTO COMPLESSIVO RIPRISTINI 2022 per COMUNE (iva compresa)
ALFONSINE	22.043,87	52.214,41	74.258,28
BAGNACAVALLLO	47.292,02	26.145,59	73.437,61
BAGNARA	0,00	7.562,82	7.562,82
BRISIGHELLA	0,00	28.096,24	28.096,24
CASOLA	0,00	43.858,56	43.858,56
CASTEL BOLOGNESE	0,00	20.525,06	20.525,06
CERVIA	12.105,89	21.357,55	33.463,44
CONSELICE	23.531,86	26.172,90	49.704,76
COTIGNOLA	20.909,75	16.014,76	36.924,51
FAENZA	66.047,16	166.134,39	232.181,55
FUSIGNANO	8.345,11	23.924,72	32.269,83
LUGO	22.022,89	121.625,43	143.648,32
MASSA LOMBARDA	13.169,91	48.535,08	61.704,99
RAVENNA	191.978,19	285.603,54	477.581,73
RIOLO TERME	0,00	808,99	808,99
RUSSI	13.174,55	34.845,04	48.019,59
SOLAROLO	23.947,14	35.853,51	59.800,65
	464.568,34	959.278,59	1.423.846,93

- e) Infine nel corso dell'anno 2022 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 ed Ubicazione	n. alloggi	Importo lavori complessivi (iva esclusa)
Completamento di RAVENNA, VIA CAORLE 14: Lavori di recupero edilizio di un fabbricato sito in via Caorle n. 14 – Ravenna – recupero di 6 alloggi di edilizia residenziale pubblica.	6	507.603,71
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento (centrale termica) dell'edificio sito in RAVENNA - VIA MARZABOTTO, 5 - 10140311	21	85.991,92
Completamento di FAENZA, VIA LACCHINI 65-67: Lavori di efficientamento energetico, di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica, il ripristino di alloggi sfitti da realizzarsi sul patrimonio immobiliare di proprietà (Bonus 110%)	24	464.169,13
Inizio di FAENZA, VIA LACCHINI 67-17: Lavori di efficientamento energetico, di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica, il ripristino di alloggi sfitti da realizzarsi sul patrimonio immobiliare di proprietà (Bonus 110%)	24	563.296,11
Inizio di RAVENNA, VIA PATUELLI 10-22: Lavori di efficientamento energetico, di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica, il ripristino di alloggi sfitti da realizzarsi sul patrimonio immobiliare di proprietà (Bonus 110%)	48	1.912.332,56

La spesa complessiva per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria effettuata nel corso del 2022 è stata pari a € 4.713.759, al lordo dell'utilizzo dei fondi residui derivanti da anni precedenti e risulta così articolata:

- Interventi manutenzione a canone € 1.087.759,
- Interventi di manutenzione straordinaria € 3.398.121, di cui utilizzi fondi anni precedenti per € 370.565;
- Interventi di manutenzione sugli edifici condominiali € 227.879.

Attività tecniche

Nell'anno 2022 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 2022, 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 nel 2022:

N. progressivo	Committente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/risorse	Stato dell'opera al 31.12.2022
1	Comune di Faenza	Riqualificazione patrimonio E.R.P. – Fabbricato via Ponte Romano 30	Programma "Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione edilizia residenziale pubblica"	Approvazione progettazione definitiva esecutiva – predisposizione documentazione per indizione gara
2	Comune di Russi	Riqualificazione patrimonio E.R.P. – Fabbricato via Croce 10	Programma "Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione edilizia residenziale pubblica"	Approvazione progettazione definitiva esecutiva – predisposizione documentazione per indizione gara
3	Comune di Lugo	Riqualificazione patrimonio E.R.P. – Fabbricati viale Europa 120-122 e 124-126	Programma "Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione edilizia residenziale pubblica"	Approvazione progettazione definitiva esecutiva – predisposizione documentazione per indizione gara
4	Comune di Ravenna	Riqualificazione patrimonio E.R.P. – Fabbricati di via Missiroli 1, 5, 9	Programma "Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione edilizia residenziale pubblica"	Approvazione progettazione definitiva esecutiva – predisposizione documentazione per indizione gara

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2022 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

<i>Comune</i>	<i>N. attestati emessi Anno 2022</i>
Alfonsine	1
Bagnacavallo	1
Bagnara di Romagna	0
Brisighella	1
Casola Valsenio	2
Castel Bolognese	0
Cervia	3
Conselice	1
Cotignola	1
Faenza	6
Fusignano	1
Lugo	5
Massa Lombarda	0
Ravenna	21
Riolo terme	0
Russi	1
Solarolo	1
Totale 2022	45

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 31/12/2022</i>	<i>Importo per Comune</i>
ALFONSINE	1	€ 15,00
BAGNACAVALLO	1	€ 15,00
BAGNARA DI ROMAGNA	0	€ 0,00
BRISIGHELLA	1	€ 15,00
CASOLA VALSENIO	2	€ 30,00
CASTELBOLOGNESE	0	€ 0,00
CERVIA	3	€ 45,00
CONSELICE	1	€ 15,00
COTIGNOLA	1	€ 15,00
FAENZA	6	€ 90,00
FUSIGNANO	1	€ 15,00
LUGO	5	€ 75,00
MASSA LOMBARDA	0	€ 0,00
RAVENNA	21	€ 315,00
RIOLO TERME	0	€ 0,00
RUSSI	1	€ 15,00
SOLAROLO	1	€ 15,00
Totale	45	€ 675,00

	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 al GSE, nell'anno 2022, 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, principalmente la sostituzione dei generatori di calore e con meno frequenza per la sostituzione di serramenti:

COMUNE	ANNO RIFERIMENTO	Numero di contratti stipulati
Alfonsine	2022	0
Bagnacavallo	2022	2
Bagnara di Romagna	2022	0
Brisighella	2022	3
Casola Valsenio	2022	3
Castel Bolognese	2022	3
Cervia	2022	3
Conselice	2022	1
Cotignola	2022	2
Faenza	2022	27
Fusignano	2022	3
Lugo	2022	6
Massa Lombarda	2022	5
Ravenna	2022	17
Riolo terme	2022	0
Russi	2022	1
Solarolo	2022	0

IMPORTO PER CONTRATTI STIPULATI DAL 01/01/2022 AL 31/12/2022	76
---	-----------

PRATICHE DI PREVENZIONE INCENDI.

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

Non sono state rinnovate attività nel 2022

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è al 31/12/2022 composto da 37 unità di personale a tempo indeterminato ed una unità di personale a tempo determinato.

Le variazioni dell'organico rispetto al 31/12/2021 sono dovute alla cessazione per dimissioni volontarie di una dipendente nell'ambito del Servizio Affari legali, Gare e Appalti, Qualità e Trasparenza con decorrenza 01.12.2022 e all'assunzione, di una unità di personale, a tempo indeterminato, impiegata nell'ambito del servizio tecnico, Area Programmi di Intervento e Riqualificazione, a decorrere da luglio 2022.

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo con contratto a tempo indeterminato in servizio al **31/12/2022** e suddivise per livello in base al CCNL Federcasa e per servizio di appartenenza.

AREA DI ATTIVITA'	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C2	Totale
SERVIZIO MANUTENZIONE PRONTO INTERVENTO	1		1,5		1	2,5	1			7
SERVIZIO ENERGIA/LAVORI E PATRIMONIO		1	0,5			1,5				3
PROGRAMMAZIONE E PROGETTAZIONE ATTIVITA' DI PROSSIMITA' E VICINATO E AZIONI DI MEDIAZIONE						1				1
SERVIZIO GESTIONE IMM.RE SERVIZIO POLITICHE ABITATIVE AREA RAVENNA-LUGO/ FAENZA E CERVIA	1					1	11,5		1	14,5
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		2		1		4
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	3	4	2	1	1	10	13	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 01/03/2022 fino al 29/02/2024.

La composizione del costo del personale al 31/12/2022 e il suo raffronto con l'anno precedente sono commentati nella Nota integrativa.

Gli obiettivi di produttività programmati per il 2022 e sulla base dei quali è stato quantificato, secondo quanto previsto dall'Accordo Sindacale siglato in data 14/07/2022, l'80% del salario accessorio pari a Euro 120.000 da distribuire ai dipendenti nell'esercizio successivo sono i seguenti:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
<i>1</i>	<i>ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DELL'EFFETTIVA PRESENZA DEI NUCLEI FAMILIARI E DI CONTROLLO DEL RISPETTO DELLE REGOLE DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI ERP</i>
<i>2</i>	<i>ATTIVITA' DI RIPRISTINO DEGLI ALLOGGI SFITTI</i>
<i>3</i>	<i>ATTIVITA' DI AGGIORNAMENTO DELL'ANAGRAFE PATRIMONIALE</i>
<i>4</i>	<i>RISPOSTE ALLE ISTANZE DELL'UTENZA RELATIVAMENTE AL SERVIZIO MANUTENZIONE</i>
<i>5</i>	<i>ATTIVITA' DI PRESENTAZIONE NUOVE SCIA ANTINCENDIO SUL PATRIMONIO GESTITO</i>
<i>6</i>	<i>ATTIVITA' DI PROGRAMMAZIONE DEI PIANI DI RIENTRO CON ASSEGNATARI MOROSI</i>
<i>7</i>	<i>INCREMENTO DELLE FORME DI COLLABORAZIONE DI PARTECIPATIVE CON ACER (AUTOGESTIONE, GESTIONE PARTECIPATA, PATTI DI COLLABORAZIONE)</i>
<i>8</i>	<i>ATTIVITA' DI REPORT-MONITORAGGIO DELL'INCASSATO SU EMESSO</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 DEI RICAVI DA COMPETENZE TECNICHE PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E SERVIZI TECNICI PER PROGRAMMI DI INVESTIMENTO E/O RIQUALIFICAZIONE ED INNOVAZIONE</i>
2	<i>RIDUZIONE COSTI RELATIVI ALLA RISCOSSIONE CANONI A SEGUITO DELL'INTRODUZIONE DEL NUOVO METODO DI PAGAMENTO "PAGO PA"</i>

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Alla data di redazione della presente relazione, la situazione economica risulta ancora molto delicata a causa del conflitto bellico tra Russia ed Ucraina, scontro diplomatico-militare in atto tra i due paesi che potrebbe avere dei risvolti imprevedibili. Nel corso del 2022 tale conflitto ha reso instabile il mercato europeo che si è trovato ad affrontare difficoltà nell'approvvigionamento di risorse energetiche, in particolare i combustibili e gas, oltre che all'impennata del loro costo. Si è assistito ad un fenomeno inflattivo estremamente significativo che, pur diminuendo in questi primi mesi dell'anno, non consente di fare previsioni a lungo termine. Questo per Acer ha comportato un significativo aumento dei prezzi di alcuni materiali e quindi dei costi manutentivi ed accentuato le difficoltà dell'utenza nel far fronte a spese crescenti.

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31/12/2022 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 44.125.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2022, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2022.

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 2.206 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 41.919.

Ravenna, 28 aprile 2023

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 2022**STATO PATRIMONIALE**

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2022	31/12/2021
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) <i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	17.319	36.855
7) altre immobilizzazioni immateriali	555.551	583.029
<i>Totale B . I</i>	<i>572.870</i>	<i>619.884</i>
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.564.219	1.628.316
4) altri beni	551.688	644.426
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	45.603
<i>Totale B . II</i>	<i>2.115.907</i>	<i>2.318.345</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:	121.278	287.589
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>121.278</i>	<i>287.589</i>
<i>Totale B . III</i>	<i>122.673</i>	<i>288.984</i>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	2.811.450	3.227.214
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
II) <i>Crediti</i>		
1) verso clienti	3.102.118	3.000.413
5) bis crediti tributari	170.008	46.245
5) ter imposte anticipate	83.970	70.904
5) quater verso altri:	2.116.780	1.272.504
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	1.193.237	1.185.926
<i>Totale C . II</i>	<i>6.666.113</i>	<i>5.575.992</i>
IV) <i>Disponibilita' liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	2.273.143	2.091.692
3) denaro e valori in cassa	5.511	5.511
<i>Totale C . IV</i>	<i>2.278.654</i>	<i>2.097.203</i>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	8.944.767	7.673.195
D) RATEI E RISCONTI	315.227	296.706
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	12.071.444	11.197.114

PASSIVO	31/12/2022	31/12/2021
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
V) Riserve statutarie	2.539.246	2.493.797
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	44.125	45.449
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	2.813.291	2.769.167
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	30.992	64.537
2) per imposte, anche differite	0	0
4) altri	490	15.863
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	31.482	80.399
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	1.083.953	930.834
D) DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO:		
4) Debiti verso Banche	1.193.812	1.489.472
di cui oltre l'esercizio successivo	1.047.532	1.193.867
7) Debiti verso fornitori	2.116.645	1.326.428
12) Debiti tributari	69.518	140.210
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	70.673	61.924
14) Altri debiti	2.734.180	2.459.302
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	1.957.334	1.939.378
TOTALE DEBITI (D)	8.142.162	7.416.714
E) RATEI E RISCONTI	556	0
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	12.071.444	11.197.114

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2022	31/12/2021
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.308.549	7.523.884
5) altri ricavi e proventi	1.637.874	858.088
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	8.946.423	8.381.972
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	2.923	2.115
7) per servizi	5.657.972	4.875.072
8) per godimento beni di terzi	10.469	13.990
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.473.733	1.460.766
b) oneri sociali	410.636	407.598
c) trattamento di fine rapporto	187.761	131.414
e) altri costi	3.000	0
Totale B . 9	2.075.129	1.999.778
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	55.938	52.966
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	204.249	207.017
c) altre svalutazioni delle immobilizz.	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	315.000	190.000
Totale B . 10	575.187	449.983
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	470.558	913.481
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	8.792.239	8.254.420
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	154.184	127.552
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni	0	0
Totale C . 15	0	0
16) altri proventi finanziari	0	0
da altri	10.030	155
Totale C . 16	10.030	155
17) interessi ed altri oneri finanziari		
verso altri	70.146	45.103
Totale C . 17	70.146	45.103
17 bis utili e perdite su cambi		
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17+ - 17bis)	-60.116	-44.948
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D)	94.068	82.604
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	49.943	37.155
21) UTILE DELL' ESERCIZIO	44.125	45.449

Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

(Importi in unità di euro)		
	31/12/2022	31/12/2021
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	44.125	45.449
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	260.187	259.983
Accantonamenti ai fondi netti	(48.917)	8.492
Accantonamenti TFR netti	153.119	34.667
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>364.388</i>	<i>303.142</i>
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	408.513	348.591
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(101.705)	129.848
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	10.646	(114.773)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(999.627)	1.251.851
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	790.217	(384.351)
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	213.490	77.085
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>(86.979)</i>	<i>959.660</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	321.534	1.308.251
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(1.811)	(60.437)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(8.923)	(34.089)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	166.311	27.649
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	155.576	(66.878)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	(149.325)	9.277
Incremento/(decremento) mutui bancari	(146.335)	(295.639)
<i>Mezzi propri</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(295.659)	(286.362)
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	181.451	955.011
Disponibilità liquide iniziali	2.097.203	1.142.191
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>2.091.692</i>	<i>1.136.680</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>5.511</i>	<i>5.511</i>
Disponibilità liquide finali	2.278.654	2.097.203
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>2.273.143</i>	<i>2.091.692</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>5.511</i>	<i>5.511</i>
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	1.801.600	855.865
Posizione finanziaria netta a breve finale	2.132.376	1.801.600
Variazione della Posizione Finanziaria Netta a breve termine	330.776	945.735

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2022

Attività svolta

Le attività svolte dall'Ente sono:

- la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia residenziale Pubblica e di Edilizia sociale e dei compiti amministrativi connessi. Tale attività è regolata dalle Convenzioni per l'affidamento in Concessione all'Azienda Casa Emilia-Romagna, siglate con i Comuni della Provincia di Ravenna e aventi decorrenza dall'01/01/2014 al 31/12/2022 e rinnovate per il periodo 01/01/2023-31/12/2031;
- 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 2022 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 31/12/2022 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 2022 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2022 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 2022, iscritte per un valore netto di Euro 572.870, hanno registrato un decremento lordo rispetto al saldo al 31 dicembre 2021 pari a € 47.014.

L'ammortamento di periodo delle immobilizzazioni per spese per licenze software è pari ad Euro 28.460. 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 intercorsi nell'esercizio.

Descrizione	Valore al 31.12.2021			Variazioni 2022				Valore al 31.12.2022		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Decrementi	Amm. 2022	Svalutazioni / Rettifiche	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Concessioni, licenze, marchi e simili	503.284	466.429	36.854	8.923	0	28.460	0	512.207	494.889	17.319
Altre immobilizzazioni immateriali	824.431	241.401	583.030	0	0	27.478	0	824.431	268.880	555.551
Totale	1.327.715	707.832	619.884	8.923	0	55.937	0	1.336.638	763.768	572.870

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 intercorsi nell'esercizio:

	Valore al 31.12.2021			Variazioni 2022			Valore al 31.12.2022		
Descrizione	Valore lordo al 31/12/2021	F.do amm.to al 31/12/2021	Valore netto al 31/12/2021	Incrementi 2022	Dismissioni al 2022	Ammortam. 2022	Valore lordo al 31/12/2022	F.do amm.to al 31/12/2022	Valore netto al 31/12/2022
Terreni	71.371	0	71.371	0	383	0	70.988	0	70.988
Fabbricati	3.574.486	2.017.540	1.556.945	34.005	0	97.719	3.608.490	2.115.259	1.493.231
Macchine ordinarie per ufficio	33.237	33.237	0	0	0	0	33.237	33.237	0
Attrezzature industr.e comm. varie	20.314	20.115	199	0	0	42	20.314	20.157	156
Mobili e arredi	139.158	123.939	15.220	4.297	0	3.142	143.455	127.081	16.374
Attrezzat.eletttroniche d'ufficio	140.472	124.960	15.512	9.497	0	8.962	149.968	133.922	16.046
Mezzi di locomozione	372	372	0	0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.680	1.274.184	613.496	0	0	94.384	1.887.680	1.368.568	519.112
Immobiliz. In corso e acconti	45.603	0	45.603	0	45.603	0	0	0	0
Totale	5.912.693	3.594.347	2.318.346	47.798	45.986	204.249	5.914.504	3.798.596	2.115.907

Terreni e Fabbricati: il decremento sui terreni è legato alla vendita nel corso dell'anno di un terreno sito nel Comune di Conselice, sito in Via Fabbri angolo Via Gobetti, mentre gli incrementi, registrati nei fabbricati 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 gli uffici.

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% e terminati nel corso del 2022.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

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

Descrizione	Valore al 31.12.2021	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2022
Partecipazioni	1.395	0	0	1.395
Altre imprese	1.395	0	0	1.395
Crediti verso altri	287.589	0	166.311	121.278
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	88.836	0	88.836	0
Comune Ravenna rate mutuo Filetto e Intervento di riqualificazione energetica Kyoto	186.808	0	77.475	109.333
Totale	288.984	0	166.311	122.673

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) il credito verso i Comuni, per le quote capitali da corrispondere 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 si è estinto il 31.12.2022;
- d) per Euro 109.333 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 31/12/2022	Crediti al 31/12/2021	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	1.893.488	1.857.285	1.893.488	0	36.202
recuperi spese gestione stabili	597.109	602.914	597.109	0	-5.805
per spese legali	383.621	476.619	383.621	0	-92.998
altri crediti	207.065	194.708	207.065	0	12.357
f.do svalutazione crediti	-718.453	-593.019	-718.453	0	-125.433
verso clienti	739.287	416.072	739.287	0	323.216
verso comuni	0	45.834	0	0	-45.834
Crediti verso utenti e clienti	3.102.118	3.000.413	3.102.118	0	101.705
Crediti tributari	170.008	46.245	170.008	0	123.763
Crediti per imposte anticipate	83.970	70.904	83.970	0	13.066
Crediti per G.S.	1.193.237	1.185.926	1.193.237	0	7.311
verso Stato ed altri enti	568.635	135.273	568.635	0	433.362
verso condomini	402.381	401.843	402.381	0	538
per anticipi effettuati	958.846	391.304	958.846	0	567.542
verso altri	186.917	344.084	186.917	0	-157.166
Crediti verso altri	2.116.780	1.272.504	2.116.780	0	844.276
Totale	6.666.113	5.575.992	6.666.113	0	1.090.121

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 3.102.118, (al netto del fondo svalutazione crediti di Euro 718.453).

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 1.893.488, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 36.202;
- il fondo svalutazione crediti pari al 31/12/2021 a Euro 593.019, (utilizzato nel corso dell'esercizio per Euro 189.567), è al 31/12/2022 pari a Euro 718.453, comprensivo di un accantonamento di Euro 315.000, 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 597.109 si riferisce al conguaglio da richiedere agli utenti in fase di rendicontazione delle spese per servizi comuni derivanti da utenze per acqua, energia elettrica e riscaldamento, per i fabbricati che ACER gestisce direttamente oltre al rimborso di interventi di manutenzione richiesti direttamente dagli utenti.
- l'importo di Euro 383.621 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, 207.065, sono relativi (per Euro 153.120) a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi, e per Euro 53.945 a crediti verso utenti cessati;
- l'importo di Euro 739.287 è riferito per Euro 707.150 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 2022.
- I crediti tributari pari a Euro 170.008, si riferiscono, per Euro 79.528, al credito Iva derivante dalla dichiarazione annuale 2022, 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 80.647 per recupero iva indetraibile per gli interventi incentivati dal "Supebonus 110%".

Le imposte anticipate, pari Euro 83.970, sono relative agli accantonamenti per cause legali 2010, 2011 e 2015 non deducibili fiscalmente per Euro 58 e agli accantonamenti 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 83.912. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2022, 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 accantonate, Euro 13.066, per effetto delle differenze temporanee riassorbite nel corso dell'esercizio 2022 relativamente alla quota di accantonamento e per effetto di un minor utilizzo del fondo tassato rispetto alla quota accantonata e indeducibile fiscalmente nel corso del 2022.

Nei futuri esercizi si ritiene inoltre che matureranno redditi fiscali tali da assorbire le variazioni in diminuzione che si produrranno all'avverarsi dei fatti che hanno generato la previsione di tali fondi.

I crediti per Gestione Speciale, sono pari ad Euro 1.193.237, con un incremento netto rispetto all'esercizio 2021 di Euro 7.311; si riferiscono ai saldi dei fondi della legge 560/93 e della legge 457/78 depositati presso Banca D'Italia.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 2.116.780 e sono così costituiti:

- a) un credito di Euro 568.635, relativo per Euro 537.511 ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi dal 2006 al 2022, 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.
- b) Euro 402.381 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 958.846 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 incremento netto rispetto all'esercizio precedente di Euro 567.542 dovuto principalmente ad anticipazioni avvenute nel corso dell'esercizio di finanziamenti regionali relativi ai fondi previsti dalla Delibera Regionale: n. 1672/2021. Nei primi mesi del 2023 avverrà la rendicontazione in Regione degli importi spesi e successivamente la liquidazione dei relativi finanziamenti.

d) Euro 186.917, di cui Euro 105.000 per crediti nei confronti di Enel Energia per il versamento anticipato di deposito cauzionale, di cui abbiamo ricevuto fattura nel 2023, 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 31/12/2021	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2022
C.R. 251/01	5.957		0	5.957
Delibera Regionale 1600/2016 (C.R. 501/03 3' Stralcio)	38		0	38
Anticipo Fondi Comuni	16.620	0		16.620
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	0			0
Finanziamento a privati	9.649			9.649
Anticipo intervento messa in sicurezza Via Tranvia Alfonsine	0		7.441	7.441
Anticipo intervento Via Caorle 14 Ravenna	0	0	342.779	342.779
Anticipi delibera regionale 1626/2018	13.293	-13.283		10
Anticipo intervento Faenza Via Ponte Romano 29	34.549		-34.549	0
Anticipi interventi delibera reg. 1019/2020	149.329	-133.795		15.534
Anticipi interventi delibera reg. 1276/2021	82.790		445.174	527.964
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	14.406		0	14.406
Anticipi interventi PNRR	0		18.451	18.451
Anticipo Intervento via Ovidio Cervia	64.674	-64.674	0	0
TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE	229.435	-147.079	779.297	958.849

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2022 di Euro 2.278.654 rilevando un incremento di Euro 181.451 rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

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 2022 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 31/12/2022	Valore al 31/12/2021	Variazione
Depositi c/o tesoriere	1.355.811	1.818.435	-462.624
Banche c/c	28.777	122.181	-93.404
Poste c/c	888.555	151.075	737.479
Depositi bancari e postali	2.273.143	2.091.692	181.451
Denaro e valori in cassa	5.511	5.511	0
Totale	2.278.654	2.097.203	181.451

D) RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 315.227 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 18.521. I ratei attivi al 31/12/2022 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 30.748.

L'importo di Euro 119.960 riguarda i risconti attivi per imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2022, 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 2022 sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2021	Variazione
Ratei attivi	30.748	30.748	0
Compensi per interventi edilizi	30.748	30.748	0
Risconti attivi	284.479	265.958	18.521
Canoni passivi - Consulenze	164.519	153.438	11.081
Imposta di registro	119.960	112.520	7.440
Totale	315.227	296.706	18.521

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2022, 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 01/01/2021	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
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			45.449			(45.449)	0
Risultato dell'esercizio						44.125	44.125
Saldi al 31/12/2022	229.920	0	2.539.246	0	0	44.125	2.813.291

Come da delibera n° 56 del 16/06/2022 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2021 di Euro 45.449 è stato destinato per Euro 2.272 al fondo di riserva ordinario e per Euro 43.177 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 31/12/2022, per un importo complessivo di Euro 31.482, sono così suddivisi:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Incrementi	Diminuzioni	Valore al 31/12/2022
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	64.537	0	-33.545	30.992
Altri fondi :	15.863	0	-15.373	490
rischi per cause legali	15.863		-15.373	490
Totale	80.399	0	-48.918	31.482

Rispetto al saldo al 31/12/2021 il fondo indennità fine mandato amministratori è diminuito di Euro 33.545, per effetto della liquidazione riconosciuta nel 2022 alla Presidente e ai consiglieri che hanno terminato il loro mandato a novembre 2021 e il fondo rischi cause legali è stato utilizzato, per le cause in corso, relative a Federcasa per il mancato pagamento della quota d'iscrizione 2018-2019 da parte di Acer, ed il ricorso di Sirfin per l'aggiudicazione della gara relativa al servizio paghe che si sono concluse entrambe nel corso dell'anno 2022.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31/12/2022 a Euro 1.083.953, registrando un incremento complessivo rispetto al precedente esercizio di Euro 153.119.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati complessivamente, a titolo di quota maturata e di rivalutazione dei fondi accantonati nei precedenti esercizi Euro 169.683, mentre l'importo di Euro 780 è riferito al contributo IVS, versato mensilmente dall'azienda, e recuperato in sede di accantonamento T.F.R.

Saldo al 31/12/2021	930.834
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2022 al lordo dell'imposta sostitutiva	169.683
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 15.784
Contributo IVS 2022	- 780
Saldo al 31/12/2022	1.083.953

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2022, ammontano complessivamente ad Euro 8.142.162.

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2021	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	1.193.812	1.489.472	146.280	627.500	420.032
Debiti verso fornitori	2.116.645	1.326.428	2.116.645		
Debiti tributari	69.518	140.210	69.518		
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	70.673	61.924	70.673		
Altri debiti	2.734.180	2.459.302	2.734.180		
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	1.957.334	1.939.378	1.957.334		
Totale	8.142.162	7.416.714	7.094.630	627.500	420.032

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche presentano al 31/12/2022 un saldo di Euro 1.193.812 con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 295.660. Il decremento rispetto all'anno precedente è dovuto al rimborso delle quote capitale dei mutui avvenuto nel corso del 2022;

- i debiti verso fornitori, pari a Euro 2.116.645, si riferiscono a fatture per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria eseguiti sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica dalle ditte fornitrici del servizio C.e.a.r, 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 69.518, evidenziano un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 70.692 dovuto principalmente alla rilevazione di un credito Iva, per dichiarazione annuale, dovuto ad un'eccedenza di versamento acconto Iva, del mese di dicembre, rispetto alla liquidazione a debito Iva dello stesso periodo;

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 70.673 e si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali degli stipendi di dicembre 2022 e versati nel mese di gennaio 2023;

- gli altri debiti sono pari ad Euro 2.734.180 e registrano un incremento di Euro 274.878.

Essi si riferiscono principalmente a:

- Depositi cauzionali: la voce valorizzata per Euro 1.614.021 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 231.759, includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER per Euro 149.993 e al debito per ferie maturate e non ancora godute al 31/12/2021 per Euro 81.766.

- Debiti per canoni da riversare pari a Euro 227.828, derivanti dai canoni emessi nel corso del 2022 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.
- Debiti verso Comuni per fondi da destinare alla manutenzione ex. Art. 36 L.R. 24/2001 per Euro 310.911.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 1.957.334 al 31/12/2022, 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 511.326 e rate da riscuotere oltre l'esercizio per vendite di alloggi per Euro 9.569;
- Euro 72.330 per rientri ex Legge 560/93 da versare nell'esercizio successivo nella contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato per le rate rimosse dagli assegnatari che hanno acquistato l'alloggio, ai sensi della legge 560/93, con pagamento rateale del prezzo e diritti di prelazione pagati nell'esercizio per vendite alloggi ai sensi della legge 560/93;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della legge 457/78 per Euro 641.532;
- 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 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 239.150 per il finanziamento dell'intervento di via Ponte Romano 29 .
- 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 101.420 residuo trasferiti dalla Regione Emilia Romagna per la realizzazione dell'intervento in via Croce 10 a Russi che rientra nel Progetto Sicuro verde sociale e per il quale il Comune di Russi ha conferito ad Acer la delega alla riscossione
- Euro 157.322 residuo fondi trasferiti dalla Regione Emilia Romagna per la realizzazione dell'intervento in via Ponte Romano 20 a Faenza che rientra nel Progetto Sicuro verde sociale e per il quale il Comune di Faenza ha conferito ad Acer la delega alla riscossione
- Euro 92.652,77 fondi trasferiti dal Comune di Alfonsine per l'intervento di via Tranvia 4-6-8-10 in seguito alla richiesta di anticipazione richiesta dalla ditta appaltatrice;

Di questi importi, Euro 1.189.971 sono i finanziamenti depositati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Forlì sulle contabilità speciali infruttifere.

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 è stata estinta, come da comunicazione Prot. Acer 2861/2023, a seguito di estinzione del relativo mutuo ipotecario al 31/12/2022;

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 2022 ammonta ad Euro 8.946.423 con un incremento, rispetto all'esercizio 2021 di Euro 564.451.

Tale aumento è dovuto principalmente ai seguenti fattori:

rilevazione del contributo in c/esercizio per aver esercitato l'opzione dello sconto in fattura, anticipato dal fornitore, pari al 100% dell'imponibile, sugli interventi, incentivati dal "Superbonus 110" (D.L. 63/2013 Art 14-16 e successive integrazioni Legge 17 luglio 2020 n.77 di conversione D.L. 34/2020 c.d. Decreto Rilancio) e del relativo contributo per il recupero dell' Iva indetraibile, per effetto del "pro-rata" (rif. Art. 119 comma 9 ter D.L. 34/2020) il cui recupero avverrà in sede di dichiarazione redditi 2022.

Nel dettaglio il lavoro per cui l'Ente ha beneficiato del "Superbonus 110", optando per lo sconto diretto in fattura nel 2022, è stato Via Lacchini 65/67 a Faenza.

Per ciò che riguarda le modalità di contabilizzazione di detto contributo, facendo riferimento al documento OIC n. 16, si è utilizzato il metodo di contabilizzazione c.d. "indiretto": i contributi vengono iscritti nella voce A5 "Altri ricavi e proventi", per un valore pari al 100% più l'importo di Iva indeducibile per effetto del pro-rata, e portati così ad indiretta riduzione dei costi di manutenzione straordinaria cui si riferiscono.

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	2022	2021	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	170.757	165.075	5.681
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.671.639	6.899.152	-227.512
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	57.238	62.228	-4.990
Altri canoni	4.366	3.075	1.291
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	350.179	335.577	14.602
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	26.732	30.859	-4.127
Sanzioni pecuniarie	27.638	27.918	-280
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	7.308.549	7.523.884	-215.334

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell'esercizio 2022, sono così suddivisi:

- a) Euro 170.757 sono relativi ai canoni di locazione di unità extra-abitative di proprietà di Acer destinate ad uso commerciale;
- b) 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 2022, sono stati pari a Euro 6.671.639. A decorrere dal 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 dal 1° ottobre di ogni anno. Di conseguenza per il periodo 01 gennaio 2022 – 30 settembre 2022, sono stati applicati i canoni calcolati in base agli ISEE aggiornati a luglio 2021, (con riferimento ai redditi 2019), mentre per il periodo 01 ottobre 2022 – 31 dicembre 2022 i canoni sono stati emessi applicando le medesime modalità di calcolo, ma con riferimento agli ISEE aggiornati a luglio 2022 (con redditi relativi al 2020). La diminuzione dei canoni rispetto al 2021 di € 227.513 è dovuta principalmente al fatto che si sono esauriti gli accertamenti redditi che hanno comportato nel corso del 2021 il caricamento in bolletta di voci di conguaglio canoni e il ricalcolo dei canoni stessi alla luce dei patrimoni che non erano stati precedentemente dichiarati.
- c) Euro 57.238 costituiti da canoni relativi ad alloggi di proprietà Acer, destinati all'emergenza abitativa e alla locazione permanente e ai canoni per alloggi di proprietà non ERP;
- d) Euro 4.366 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 2022, un totale di 4662 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 ERP e 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 350.179, rilevati nel 2022, sono così composti:

- a) per Euro 56.873 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 183.675 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, in particolare quest'anno, con Delibera 40 del 13.04.2022, è stato stabilito un aggiornamento del regolamento delle tariffe;
- c) per Euro 50.571 a titolo di compenso percepito dagli utenti per la gestione dei servizi e delle utenze condominiali in presenza di Amministratore esterno;
- d) per Euro 59.060 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 26.732 è costituito principalmente dai rimborsi per lavori di manutenzione per utenti cessati e rimborsi dovuti da proprietari per lavori di manutenzione.

A.5) Altri ricavi e proventi

Descrizione	2022	2021	Variazione
Canoni diversi	22.928	24.505	-1.577
Canoni alloggi Belricetto	19.664	23.346	-3.681
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	3.400	3.400	0
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	23.456	48.306	-24.850
Competenze tecniche attività principale e accessoria	209.638	96.802	112.836
Altri ricavi e rimborsi assicurativi danni fabbricati	50.083	22.194	27.889
Rimborso rate mutui alloggi emergenza abitativa	97.682	94.181	3.501
Rimborso personale in comando e Rimborso cariche permessi retribuiti art 79 D.lgs 267/2000	82.917	81.570	1.348
Compensi legali interni	4.789	7.673	-2.884
Contributo/ esercizio manutenzione alloggi comuni	611.819	247.930	363.890
Rimborsi spese postali e valori bollati	4.590	3.789	801
Altri ricavi	51.892	127.275	-75.383
Contributi mediazione sociale	0	15.000	-15.000
Contributo alloggi Belricetto - Lugo	4.651	4.651	0
Rimborso IMU negozi ACER	660	511	149
Sopravvenienze attive e plusvalenze da cessioni cespiti	402.086	56.956	345.130
Plusvalenza da vendita terreno	47.618	0	47.618
Totale altri ricavi e proventi	1.637.874	858.088	779.787

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 1.637.874, registrando un incremento complessivo di Euro 779.787 rispetto all'esercizio 2021, da imputare principalmente alla rilevazione dei contributi in conto esercizio, per aver optato per lo sconto in fattura nella misura del 100% relativamente agli interventi agevolabili con il "Superbonus 110", per cui si rimanda al paragrafo precedente per maggiori dettagli, e alla contabilizzazione di sopravvenienze attive per fatture emesse, dovute all'accertamento di penali contrattuali, emerse in fase di collaudo del contratto GLOBAL 2013-2019 e del Contratto Servizi anno 2020, inoltre si rileva una plusvalenza per la vendita di un terreno nel Comune di Conselice per Euro 47.618.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 22.928 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 19.664 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.
- c) Euro 209.638 riguardano i proventi per competenze tecniche per prestazioni inerenti alla progettazione e alla direzione lavori contabilizzati al 31/12/2022 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;
- d) Euro 50.083 per ricavi e rimborsi diversi rappresentati per Euro 46.581 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 2022, così come stabilito dalla convenzione di tesoreria in essere;
- e) Euro 97.682 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;
- f) Euro 82.917 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;
- g) Euro 4.651 che rappresentava per l'anno 2022 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;
- h) Euro 51.892 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 € 8.573 a contributi del GSE per interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico e per scambio sul posto.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2022 ammontano ad Euro 8.792.239, a fronte di un costo del 2021 di Euro 8.254.420. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2022 è pari al 90%.

L'aumento rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente all'incremento dei costi della manutenzione dovuti a difficoltà nell'approvvigionamento delle materie prime e al fenomeno inflattivo che ha comportato aumenti eccezionali dei prezzi di alcuni materiali e all'incremento del costo del personale a causa dell'aumento del tasso di rivalutazione del trattamento di fine rapporto.

B.7) Costi per servizi

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	2022	2021	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	154.356	154.132	223
Spese di rappresentanza e promozionali	0	39	-39
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	88.418	78.692	9.726
Spese postali e telefoniche	51.273	49.783	1.490
Cancelleria , stampati, pubblicazioni, pubblicità	11.279	14.727	-3.448
Corsi di formazione personale, rimborsi a dipendenti ed altri oneri, buoni pasto	55.793	62.037	-6.244
Gestione mezzi di trasporto	4.925	1.888	3.037
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	33.357	46.004	-12.647
Costi per consulenze legali e patrocinio legale	9.731	5.451	4.280
Costi svolgimento gara assicurazioni	22.240	600	21.640
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	2.995	2.995	0
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	10.602	10.662	-60
Certificazione sistema qualità	3.884	2.481	1.403
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	8.357	12.743	-4.386
Gestione sistema informativo	66.369	45.194	21.175
Spese su depositi bancari e postali	7.655	4.298	3.357
Totale Spese generali	531.234	491.726	39.508
Spese di amministrazione stabili	650.395	681.138	-30.742
Spese di manutenzione stabili	4.451.724	3.630.047	821.677
Spese per incarico coordinatore sicurezza e responsabile amianto alloggi ERP	19.635	19.635	0
Totale Spese della gestione immobiliare	5.121.754	4.330.819	790.935
Totale Spese dell'attività costruttiva	4.984	52.526	-47.543
Totale costi per servizi	5.657.972	4.875.072	782.900

Spese Generali

Le spese generali al 31/12/22 sono pari a Euro 531.234, con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 39.508.

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

Compensi agli amministratori	Euro	108.099
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	23.436
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	11.739
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	9.884
Indennità chilometrica amministratori	Euro	1.198

b) le spese per i servizi, le utenze e la manutenzione della sede di Euro 88.418 sono superiori rispetto all'esercizio precedente per effetto di maggiori servizi manutentivi eseguiti in corso d'anno e maggiori costi relativamente alle utenze di energia elettrica;

c) le spese postali e telefoniche hanno registrato un incremento di Euro 1.490.

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 RDP e di supporto all'adeguamento del sistema di gestione della protezione dati dell'ente sono inferiori rispetto all'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 incremento di Euro 4.280;

f) i compensi maturati per la società di revisione, pari a Euro 10.602 sono inerenti all'attività espletata nel corso del 2022 per la certificazione del bilancio 2021;

g) l'importo dei costi sostenuti per la sicurezza sul lavoro di Euro 8.357 hanno subito una diminuzione rispetto all'esercizio precedente, poiché molte misure di adeguamento degli uffici, per far fronte alla pandemia da Covid-19, erano già state prese nel corso del precedente esercizio.

h) l'importo di Euro 66.369 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 650.395 e sono principalmente costituite da:

a) Euro 245.410 riguardano le quote di spese che Acer riconosce agli amministratori condominiali esterni per compenso amministratore e recupero spese generali di gestione;

b) Euro 31.596 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti, tale voce risulta in linea con il valore dell'esercizio precedente;

c) Euro 12.500 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 6.162 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 160.661 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 74.883 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti;
- g) Euro 9.195 si riferiscono ai traslochi di via Dorese 73
- h) Euro 31.533 si riferiscono a costi per accollo canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti;
- i) Euro 75.835 si riferiscono principalmente a costi per fughe acqua e spese varie parti comuni edifici da addebitare ai comuni;
- l) Euro 675 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 4.984 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 4.451.724 e sono costituite principalmente dalle seguenti voci:

- a) Euro 1.087.759 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 3.027.556 sono riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino degli alloggi ERP;
- c) Euro 15.285 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 16.210 per recupero da utenti;
- d) Euro 227.879 sono riferiti agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- e) Euro 13.280 sono riferiti alle manutenzioni straordinarie a carico proprietari di alloggi in condominio.
- f) Euro 46.225 sono riferiti a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer e di cui per Euro 6.591 specificatamente agli alloggi siti in Belricetto, Via Fiumazzo 345;
- g) Euro 30.375 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 31/12/2022, 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;
- h) Altri costi per manutenzione per Euro 3.364 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 370.565.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2022 si è attestato a Euro 42,81 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 2022, l'importo di Euro 10.469 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	2022	2021	Variazione
Salari e stipendi	1.473.733	1.460.766	12.967
Retribuzioni	1.307.373	1.284.516	22.857
Lavoro straordinario	7.852	13.844	- 5.992
Indennità di Trasferta	467	615	- 148
Compenso incentivante produttività	158.040	161.791	- 3.751
Borse stage studenti	3.000		3.000
Oneri sociali	410.636	407.598	3.038
Trattamento di fine rapporto	187.761	131.414	56.347
Totale	2.075.129	1.999.777	75.352

Nella voce retribuzioni 2022 sono inclusi gli incrementi contrattuali come previsto dal Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Federcasa siglato in data 4 ottobre 2022 e con il quale si è proceduto a dare copertura economica per il periodo relativo al triennio 01.01.2019-31.12.2021.

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

- Riorganizzazione aziendale che ha comportato la creazione della nuova Area “Programmi di Intervento e Riquadrificazione” con conseguente promozione del relativo coordinatore di area e passaggio di livello due dipendenti all'interno del Servizio Manutenzione e Pronto Intervento e Servizio Energia/Lavori e Patrimonio;
- Assunzione a tempo determinato, part-time, di un'unità di personale impiegata nel servizio Amministrativo/Gestionale per sostituzione maternità;
- Copertura del posto vacante al 31.12.21, nell'ambito del Servizio “Lavori e Progettazione”, mediante selezione per titoli e colloquio, il cui esito ha comportato l'assunzione, a tempo indeterminato, di una unità di personale con livello di inquadramento A1;
- Istituzione dell'ufficio “Programmazione e progettazione attività di prossimità e vicinato e azioni di mediazione” in staff alla Direzione, con conseguente passaggio di livello di una unità di personale;
- Dimissioni volontarie di una dipendente nell'ambito del servizio “Affari Legali – Gare e Appalti – Qualità e Trasparenza e conseguente redistribuzione delle relative maggiori funzioni, di segreteria tecnica, a due dipendenti con conseguente passaggio di livello da B2 a B1;

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 2.075.129 si rileva un ricavo pari ad Euro 82.472 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 445 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 158.040, 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.

È stata accantonata al trattamento fine rapporto la somma di Euro 169.683 in conformità alla vigente normativa, rispetto all'anno 2021 si rileva un aumento pari a Euro 56.347 dovuto ad un incremento dell'indice di rivalutazione TFR, pari al 9,97%, per l'anno 2022, dovuto alla congiuntura economica sfavorevole che ha determinato un incremento generale dell'inflazione.

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 2022, ripartito per categoria.

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2022 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2022	In servizio al 31/12/2022
<i>Dirigenti</i>	1	
<i>Quadri</i>	6	
<i>Impiegati</i>	30	
Subtotale	37	0
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	1	2
Totale	38	39

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 204.249:

- per l'importo di Euro 97.719 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 12.146 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 a fondo svalutazione crediti per un importo complessivo di Euro 315.000, a fronte di posizioni creditorie verso gli utenti per canoni di locazione e relative quote aggiuntive ed accessorie ritenute inesigibili.

Al fine della determinazione di tale accantonamento 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 2022 non è stato effettuato un accantonamento per rischi.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2022	2021	Variazione
Contributi associativi	5.501	4.620	881
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	215.014	698.770	-483.756
Contributi GSE	1.657	1.934	-277
Altre spese e perdite diverse	56.677	0	56.677
Totale costi ed oneri diversi	278.848	705.324	-426.476
Imposta di bollo	1.260	1.395	-135
Imposta di registro	91.179	91.222	-43
IMU	70.448	70.332	116
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	2.625	1.068	1.557
Sanzioni amministrative	165	147	18
Sopravvenienza passive	26.033	43.993	-17.959
Totale imposte indirette, tasse e contributi	191.711	208.157	-16.445
Totale	470.558	913.481	-442.923

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

- 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 215.014 indicato al lordo delle quote capitali di Euro 263.993 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) Perdite su crediti per Euro 56.677 relative ad un finanziamento anticipato per il Comune di Ravenna nel 2002 e mai corrisposto dallo stesso.
- c) l'IMU versata nel 2022 è stata pari ad Euro 70.448, 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 55.732;
- d) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2022, esse sono così suddivise: Euro 88.266 sono relative al patrimonio alloggi E.R.P, Euro 2.913 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà;
- e) le altre imposte e tasse pari ad Euro 2.625 si riferiscono principalmente alla tassa di occupazione di suolo pubblico, al diritto annuale camerale, alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali e alla Tasi per alloggi Acer;
- f) per quanto riguarda le Sopravvenienze Passive di Euro 26.033 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 10.030 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 70.146, con un incremento di Euro 25.043, rispetto al 2021, dovuto all'aumento del tasso legale utilizzato per il conteggio degli interessi passivi sui depositi cauzionali passato dal 0,01%, del 2021, all'1,25% dell'anno 2022.

La voce è così dettagliata:

- a) interessi passivi su depositi cauzionali versati dagli utenti per l'importo di Euro 17.000;
- b) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 3.677;
- 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 23.518;
- d) interessi passivi bancari per Euro 7.275 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 599.
- f) Interessi passivi per mutui contratti per il completamento di interventi edilizi di Ers per Euro 668
- g) Oneri finanziari per interventi relativi a bonus edilizi (Art. 119-121 Decreto Rilancio 2020) di cui si è effettuata la cessione del credito per Euro 17.409.

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Descrizione	2022	2021	Variazione
IRES	32.086	4.107	27.979
IRAP	30.923	24.141	6.782
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	-	-	0
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	-13.066	8.907	-21.973
Totale	49.943	37.155	12.788

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 49.943, di cui Euro 32.086 per Ires ed Euro 30.923 per Irap dell'esercizio.

L'accantonamento di imposte anticipate IRES al 31/12/2022 per Euro 13.066 è determinato dall'incremento netto dell'esercizio delle differenze temporanee relative alle variazioni del fondo svalutazione crediti tassato. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2022, 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.

	2021			2022		
	Ammontar e delle differenze temporan ee	Effetto fiscale Aliquo ta IRES	To tale	Ammontar e delle differenze temporane e	Effetto fiscale Aliquo ta IRES	To tale
Imposte anticipate	-74.223	-8.907	-8.907	108.887	13.066	13.066
Totale imposte anticipate		-8.907	-8.907		13.066	13.066

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Alla data di redazione della presente relazione, la situazione economica risulta ancora molto delicata a causa del conflitto bellico tra Russia ed Ucraina, scontro diplomatico-militare in atto tra i due paesi che potrebbe avere dei risvolti imprevedibili. Nel corso del 2022 tale conflitto ha reso instabile il mercato europeo che si è trovato ad affrontare difficoltà nell'approvvigionamento di risorse energetiche, in particolare i combustibili e gas, oltre che all'impennata del loro costo. Si è assistito ad un fenomeno inflattivo estremamente significativo che, pur diminuendo in questi primi mesi dell'anno, non consente di fare previsioni a lungo termine. Questo

per Acer ha comportato un significativo aumento dei prezzi di alcuni materiali e quindi dei costi manutentivi ed accentuato le difficoltà dell'utenza nel far fronte a spese crescenti.

Destinazione del risultato dell'esercizio.

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 44.125 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2021 di Euro 1.324. 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 2.206 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 41.919.

Ravenna, 28 aprile 2023

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

		Saldi al 31/12/2022
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO		1.189.971,16
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	518,28	
FINANZIAMENTO COMUNE DI COTIGNOLA VENDITA ALLOGGI	862,35	
FINANZIAMENTO COMUNE DI BRISIGHELLA RIPRISTINO ALLOGGI VIA MAGLIONI	18.459,22	
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	
FINAZIAMENTO 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	0,00	
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	0,00	
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1^ STRALCIO	0,00	
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 29 FAENZA FONDO CANONI	239.149,62	
FINANZIAMENTO RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI CANONI COMUNI	0,00	
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B	0,00	
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 BAGNACAVALLLO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016	292,75	
CONTRIBUTO PIANO CASA MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 8/10	16.570,60	
F.TO COMUNALE MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-6-8-10 CONVENZIONE 4133	92.652,77	
CONTRIBUTO REGIONALE GR. 1297/205 MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-6	12.429,40	
CONTRIBUTO AUTONOMA SISTEMAZIONE E TRASLOCHI COMUNE DI ALFONSINE	42.301,60	
FINANZIAMENTO DELIBERA REGIONALE 1276/2021	142,05	
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA CROCE 10 RUSSI	101.420,34	
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA PONTE ROMANO 30 FAENZA	157.322,34	
FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORIERE		709.019,14
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI		1.898.990,30
RATE MUTUI 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		1.922.117,13
FONDI LEGGE 457/78		641.532,03
D.M. 07/04/1997		937,99
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77		0,00
FONDI LEGGE 560/93		511.326,31
RIENTRI VINCOLATI LEGGE 560/93 DA VERSARE ALLA BANCA DI ITALIA		72.330,10
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		518,28
FINANZIAMENTO COMUNE DI COTIGNOLA VENDITA ALLOGGI		862,35
FINANZIAMENTO COMUNE DI BRISIGHELLA RIPRISTINO ALLOGGI VIA MAGLIONI		18.459,22
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
FINAZIAMENTO 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		0,00
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 AVANZO DI AMMINISTRAZIONE		0,00
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1^ STRALCIO		0,00
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 29 FAENZA FONDO CANONI		239.149,62
PROGETTO FINANZIAMENTO KYOTO		0,00
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B		0,00
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 BAGNACAVALLLO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016		292,75
CONTRIBUTO PIANO CASA MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 8/10		16.570,60
F.TO COMUNALE MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-6-8-10 CONVENZIONE 4133		92.652,77
CONTRIBUTO AUTONOMA SISTEMAZIONE E TRASLOCHI COMUNE DI ALFONSINE		42.301,60
CONTRIBUTO REGIONALE GR. 1297/205 MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-6		12.429,40
FINANZIAMENTO DELIBERA REGIONALE 1276/2021		142,05
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA CROCE 10 RUSSI		101.420,34
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA PONTE ROMANO 30 FAENZA		157.322,34
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI		1.934.207,58
RIENTRI LEGGE 513/77 IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE		13.558,14
RATE MUTUI RISCATTISTI RESIDUO RATE DA MATURARE		9.568,69
RIENTRI DA AUTORIZZARE		23.126,83
TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI		1.957.334,41
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:		
VERSAMENTI DIRITTI DI PRELAZIONE DA EFFETTUARE ESERCIZIO 2020 LEGGE 560/93	72.330,10	
DA PRELEVARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA (LEGGE 457/78)	37.112,10	
RIVERSAMENTI DA EFFETTUARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA (LEGGE 457/78)	0,00	
TOTALE	109.442,20	
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI		
ANTICIPO VIA CAORLE 14	342.779,09	
C.R. 251/01	5.957,26	
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 1626/2018	9,79	
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	15.533,65	
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 1276/2021	527.962,53	
ANTICIPI INTERVENTI PNRR	18.450,87	
ANTICIPO MESSA IN SICUREZZA VIA TRANVIA	7.440,98	
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	958.846,12	

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 2022, 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 2022, 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, 24 maggio 2023

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 31/12/2022
ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Signori membri della Conferenza degli Enti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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.

Preliminarmente si ricorda che il Presidente del Collegio, dott.ssa Valentina Pellicciari, è stata designata alla carica dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1713 del 17 ottobre 2022 con insediamento avvenuto il 28 ottobre 2022.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della ACER di Ravenna, Ente Pubblico Economico, al 31.12.2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 44.125.

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

Soggetto incaricato dello svolgimento della revisione contabile è la società di Revisione LA BASE REVISIONI SRL, che ha svolto la revisione contabile e ha espresso 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 24 maggio 2023, ha emesso la propria relazione con un giudizio senza rilievi; da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione, il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 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 i criteri di redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla 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.

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 e sul loro concreto funzionamento.

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

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo le 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 contabile 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 tali da dover 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.

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 contabile il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di ACER – Azienda Casa dell'Emilia Romagna di Ravenna, al 31.12.2022 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 dalla Società La Base Revisioni S.r.l., invitiamo gli Enti soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, 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, 09/06/2023

Il Collegio Sindacale:

Valentina Pellicciari (Presidente)

Paola Rauteri (Componente)

Luigi Battoli (Componente)

Valentina Pellicciari

Paola Rauteri
Luigi Battoli

