

**ACER**  
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA  
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

# BILANCIO D'ESERCIZIO 2020



**INTERVENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE  
ENERGETICA IN FABBRICATO DI  
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
SITO IN VIA GINO GATTA 11/13 RAVENNA**



**Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna**

**BILANCIO CONSUNTIVO**

**ESERCIZIO 2020**



**Sede legale Ravenna, viale Farini n.26**

**Reg.Imp.CCIAA Ravenna n.164982**

**CF/PI 00080700396**

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

**Consiglio di Amministrazione**

**Emanuela Giangrandi  
(Presidente)**

**Luca Frontali**

**Lina Taddei  
(Vice Presidente)**

**Collegio dei Revisori dei Conti**

**Gaetano Cirilli  
(Presidente)**

**Paola Ranieri**

**Vignoli Cinzia**

## 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 2020

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2020 che si chiude con un utile di Euro 67.609.

Il bilancio 2020, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

<b>Conto economico</b>	<b>ESERCIZIO 2020</b>	<b>ESERCIZIO 2019</b>
Valore della produzione	7.718.209	7.643.190
Costi della produzione	(7.554.260)	(7.488.622)
Differenza	163.949	154.568
Proventi e oneri finanziari	(55.011)	(73.780)
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	-	-
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>108.938</b>	<b>80.788</b>
Imposte su reddito di esercizio	(41.329)	(36.142)
Risultato d'esercizio	67.609	44.646

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>ESERCIZIO 2020</b>	<b>ESERCIZIO 2019</b>
Attività	12.546.578	13.665.139
Passività	9.822.861	11.009.031
Patrimonio netto	2.723.717	2.656.108

### PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2020

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2020, 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 2020, pari a Euro 67.609 presenta un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 23.964 dovuto principalmente a maggiori ricavi per emissione dei canoni di locazione ERP.

Il valore della produzione realizzato nel 2020 ammonta ad Euro 7.718.209 con un incremento, rispetto all'esercizio 2019, di Euro 75.019 dovuto principalmente a maggiori ricavi derivanti dall'emissione dei canoni per alloggi E.R.P. In particolare l'aumento dei ricavi per canoni E.R.P. rispetto all'esercizio precedente è conseguenza di due fattori: la pandemia dovuta al Covid ha determinato un minor numero di disdette e decadenze, per via del blocco degli sfratti, e quindi minor turnover degli assegnatari. La maggiore stabilità negli alloggi ERP di assegnatari con fasce di reddito mediamente più alte rispetto ai potenziali assegnatari provenienti dalle graduatorie, ha influito positivamente sui canoni. Il secondo fattore che ha inciso sulla determinazione dei canoni è legato all'accertamento, grazie al circuito interbancario che alimenta i dati dell'Agenzia delle Entrate per la compilazione ISEE, di risparmi talvolta non dichiarati, per i quali Acer ha provveduto alla richiesta del conguaglio dei canoni effettivamente dovuti negli anni passati ed ha adeguato anche i canoni correnti.

Il calcolo delle competenze tecniche al 31/12/2020 maturate sui lavori di manutenzione straordinaria è stato effettuato in base alla modalità di computo prevista dalle vigenti concessioni siglate con i Comuni della Provincia di Ravenna per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblico e sociale, le quali prevedono il riconoscimento delle competenze tecniche sugli interventi di manutenzione straordinaria intesi come gli interventi definiti alla lettera b) dell'allegato unico della L.R. Emilia Romagna 30/07/2013 n. 15, non direttamente connessi al ripristino funzionale di singoli alloggi e secondo le misure fissate determinate dalla Conferenza degli Enti con delibera nr. 53 del 12/11/2013. Le competenze tecniche per prestazioni e direzione lavori al 31/12/2020 e per competenze tecniche maturate sugli interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione sono pari a Euro 76.358.

I costi della produzione nel 2020 ammontano ad Euro 7.554.260, a fronte di un valore dell'esercizio precedente di Euro 7.488.622 con un incremento di Euro 65.638 dovuto principalmente a maggiori costi per manutenzioni e svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante. In particolare il maggior accantonamento al fondo svalutazione crediti rispetto all'esercizio precedente risulta di Euro 90.000 con una quota complessiva di competenza del 2020 pari a Euro 220.000.

Le spese per la manutenzione degli stabili ERP in gestione, al lordo dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex Art. 36 L.R. 24/2011, sono state complessivamente pari ad Euro 3.740.306, articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.045.826 riferite al canone annuo di pronto intervento per manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri

del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;

- Euro 2.279.754 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 112.982;
- Euro 352.570 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- Euro 17.764 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 20.233 per recupero da utenti;

Ulteriori costi per interventi manutentivi pari a Euro 44.391 sono riferiti a interventi manutentivi ad unità immobiliari extra-erp come dettagliato di seguito:

- Euro 23.050 si riferiscono a interventi manutentivi ordinari degli alloggi, ad unità immobiliari extra-abitative di proprietà ACER ed Euro 5.278 per interventi riguardanti alloggi siti in Belricetto-Lugo;
- Euro 3.287 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- Euro 10.596 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 31/12/2020 e altre spese di manutenzione per alloggi destinati al progetto Sprar gestito per conto del Comune di Ravenna;
- Altri costi per manutenzione per Euro 2.181 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a Euro 41,24 a fronte di una previsione di Euro 41,86 e sensibilmente inferiore al massimale di Euro 47 fissato dalla Regione Emilia Romagna.

Il costo complessivo del personale pari a Euro 1.912.070 risulta sostanzialmente in linea rispetto al 31/12/2019 e comprende il costo complessivo a titolo di stipendi, salario accessorio e oneri riflessi dell'organico risultante al 31/12/2020.

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 77.574 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 € 55.011, evidenziando un decremento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 18.769 per effetto della minor incidenza degli oneri finanziari derivanti dai piani di ammortamento in essere per i mutui finanziari in corso di rimborso e al minor tasso di interesse legale sui depositi cauzionali.

## **PATRIMONIO GESTITO**

Si riporta nella tabella seguente il conteggio del patrimonio gestito al 31/12/2020 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

### **SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLOGGI GESTITI:**

<b>UBICAZIONE</b>	<b>Alloggi proprietà comunale- ASP - canone sociale</b>	<b>Alloggi proprietà comunale Edilizia agevolata - convenz.</b>	<b>Totale proprietà Comune</b>	<b>Propr. ACER</b>	<b>Unita extra abitat ACER</b>	<b>Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna</b>
Alfonsine	129		<b>129</b>		12	<b>129</b>
Bagnacavallo	214		<b>214</b>	6		<b>220</b>
Bagnara di Romagna	17		<b>17</b>			<b>17</b>
Brisighella	123		<b>123</b>			<b>123</b>
Casola Valsenio	63		<b>63</b>		3	<b>63</b>
Castelbolognese	65		<b>65</b>			<b>65</b>
Cervia	133		<b>133</b>			<b>133</b>
Cervia emerg.abitat.	21		<b>21</b>			<b>21</b>
Conselice	62		<b>62</b>			<b>62</b>
Cotignola	90	15	<b>105</b>		1	<b>105</b>
Faenza	823	11	<b>834</b>	10	4	<b>844</b>
OO.PP. Faenza	42		<b>42</b>			<b>42</b>
Fusignano	115		<b>115</b>		6	<b>115</b>
Lugo	335	8	<b>343</b>		3	<b>343</b>
Massa Lombarda	104		<b>104</b>		1	<b>104</b>
Ravenna	2218	11	<b>2229</b>	27	35	<b>2256</b>
Riolo Terme	28		<b>28</b>			<b>28</b>
Russi/OO.PP Russi	80		<b>80</b>		5	<b>80</b>
Solarolo	48		<b>48</b>			<b>48</b>
						<b>0</b>
<b>Totali</b>	<b>4710</b>	<b>45</b>	<b>4755</b>	<b>43</b>	<b>70</b>	<b>4798</b>

## **ALLOGGI ERP ASSEGNATI**

Totale alloggi ERP assegnati al 31/12/2020 = 4.261

	occup 31/12/19	occup 31/12/20	diff
CERVIA	122	122	0
RAVENNA	2057	2065	8
RUSSI	72	72	0
ALFONSINE	106	104	-2
BAGNACAVALLO	197	197	0
BAGNARA	15	15	0
CONSELICE	55	55	0
COTIGNOLA	84	85	1
FUSIGNANO	105	106	1
LUGO	290	287	-3
MASSA	95	93	-2
BRISIGHELLA	115	113	-2
CASOLA	57	60	3
CASTEL B.	60	63	3
FAENZA	765	757	-8
RIOLO T.	22	23	1
SOLAROLO	44	44	0
<b>TOTALE</b>	<b>4261</b>	<b>4261</b>	

oltre a 101 alloggi in Locazione Permanente o Emerg.Abitativa, per un totale di 4.362 alloggi assegnati.

### **UNITA' ABITATIVE DI PROPRIETA' DI ACER**

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

#### **COMUNE DI RAVENNA**

- 4 ALLOGGI: VIA DELLE INDUSTRIE RAVENNA
- 5 ALLOGGI: SAVARNA
- 7 ALLOGGI: FILETTO
- 9 ALLOGGI (LOCAZIONE PERMANENTE): VIA PERILLI
- 1 ALLOGGIO IN LOCAZIONE: VIA AMENDOLA MEZZANO 1S
- 1 ALLOGGIO IN LOCAZIONE: VIA CAORLE RAVENNA 1N

**TOT. 27**

---

#### **COMUNE DI FAENZA**

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

**TOT.10**

---

#### **COMUNE DI BAGNACAVALLO**

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

**TOT.6**

---

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

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

I fabbricati con Amministratore esterno in condominio sono 185

Fabbricati gestiti da ACER per i quali verrà effettuata rendicontazione nel 2021 relativa al 2020: 315.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2021 relativa al 2020: 105 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

**TOTALE FABBRICATI: 185+315+105=605**

Nel corso dell'anno 2020 Acer ha partecipato a 63 assemblee di condominio.

<b>COMUNI</b>	<b>Totale Fabbricati gestiti</b>	<b>Fabbricati con amm.tore esterno</b>	<b>Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2019</b>	<b>Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2019</b>
ALFONSINE	24	2	12	10
BAGNACAVALLO	41	5	26	10
BAGNARA	7	0	1	6
BRISIGHELLA	25	6	14	5
CASOLA VALSENIO	12	1	11	0
CASTEL BOLOGNESE	18	5	6	7
CERVIA	19	0	17	2
CONSELICE	14	0	13	1
COTIGNOLA	32	6	9	17
FAENZA	85	35	44	6
FUSIGNANO	19	6	8	5
LUGO	56	17	31	8
MASSA LOBARDA	16	6	8	2
RAVENNA	198	91	97	10
RIOLO TERME	9	3	6	0
RUSSI	13	2	11	0
SOLAROLO	17	0	1	16
<b>TOTALE</b>	<b>605</b>	<b>185</b>	<b>315</b>	<b>105</b>

## **CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2020**

L'anno 2020, contrariamente a quanto si potrebbe ipotizzare a causa della pandemia, non riporta una contrazione nell'emissione dei canoni di locazione che risultano essere lievemente aumentati rispetto all'anno 2019.

Tale dato è giustificato da alcuni fattori concomitanti:

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

2 - grazie all'accesso al circuito interbancario, si sono accertati risparmi talvolta non dichiarati, per i quali Acer ha provveduto alla richiesta del conguaglio dei canoni effettivamente dovuti negli anni passati ed ha adeguato anche i canoni correnti (da ottobre 2020 posizionati in area di decadenza n.102, al 30/09/2020 n.62)

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

Le modifiche di posizionamento in fascia dei primi mesi di applicazione si ripresenta ogni anno: i casi da regolarizzare, in particolare in riferimento ai redditi non documentati ed ai vari "assestamenti" dei nuclei che avvengono in corso d'anno, porta come noto, ad una fisiologica diminuzione del canone medio con il passare dei mesi (i nuovi Assegnatari nella quasi totalità hanno redditi che li posizionano nella fascia 1 di protezione).

A questo proposito si riportano nelle tabelle seguenti l'andamento degli assegnatari per fascia dal 30/09/2017 (ultimo giorno con la vecchia normativa in vigore) con l'analisi effettuata per ogni anno al 30 settembre (data di applicazione di nuove ISEE e nuovi canoni) e al 31 dicembre.

Da queste tabelle appare tra l'altro evidente l'impennata nell'ultimo trimestre 2020 dovuta ai fattori sopra riportati ed anche ad alcuni aspetti legati alla pandemia, quali ad esempio il maggior numero di non documentati, probabilmente per difficoltà degli utenti nel recarsi ai CAF e produrre la nuova ISEE, anche se è stato dato un mese in più, rispetto ad un intervallo di tempo già molto abbondante (la lettera parte in gennaio per i canoni che verranno applicati nel mese di ottobre), per poter produrre la certificazione ISEE 2020.

ASSEGNATARI PER FASCIA	31/12/2020		30/09/2020		31/12/2019		30/09/2019		31/12/2018		30/09/2018		31/12/2017		30/09/2017	
	N.	%														
AREA PROTEZIONE	2360	55,4%	2449	57,8%	2387	56,0%	2523	58,9%	2486	57,5%	2549	58,9%	2451	56,1%	2668	60,8%
AREA ACCESSO	1456	34,2%	1491	35,2%	1532	36,0%	1452	33,9%	1462	33,8%	1380	31,9%	1443	33,0%	1379	31,4%
AREA PERMANENZA	253	5,9%	219	5,2%	233	5,5%	223	5,2%	227	5,2%	285	6,6%	303	6,9%	196	4,5%
AREA DECADENZA	105	2,5%	62	1,5%	71	1,7%	73	1,7%	94	2,2%	96	2,2%	124	2,8%	124	2,8%
NON DOCUMENTATI	87	2,0%	18	0,4%	38	0,9%	11	0,3%	55	1,3%	16	0,4%	49	1,1%	18	0,4%
TOTALE	4261		4239		4261		4282		4324		4326		4370		4385	

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2020	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2017
AREA PROTEZIONE	72,9	71,3	71,5	70,7	71,2	70,8	71,4	66,2
AREA ACCESSO	181,3	181,8	182,1	182,1	182,3	180,4	180,1	173,3
AREA PERMANENZA	304,6	297,3	300,1	301,4	303,4	311,2	318,3	316,1
AREA DECADENZA	378,1	361,8	364,2	358,2	353,5	356,1	370,3	367,1
CANONE MEDIO PROVINCIALE	134,8	126,7	129,8	125,4	129,2	128,4	134,6	120,1

Canone medio mensile anno 2017: € 125,38

Canone medio mensile anno 2018: € 130,64

Canone medio mensile anno 2019: € 128,04

Canone medio mensile anno 2020: € 130,26

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

Il dato relativo alla morosità corrente (comprensiva sia dei canoni Erp che degli oneri accessori) è pari all'8,45% e presenta un aumento del 2,09% sull'anno precedente, che tuttavia alla luce delle difficoltà legate alla pandemia, risulta molto più contenuto delle attese.

ANNO 2020	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2020 (2)		
	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%
	<b>9.612.280,87</b>	<b>811.958,30</b>	<b>8,45%</b>

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

	<b>MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019 (2)</b>		
<b>ANNO 2019</b>	<b>EMESSO AL 31/12/2019</b>	<b>MOROSITA' CORRENTE ANNO 2019</b>	<b>% MOROSITA' CORRENTE</b>
<b>CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)</b>	6.441.644,74	350.297,84	5,44%
<b>ONERI ACCESSORI ALLOGGI ERP</b>	2.941.694,71	246.678,29	8,39%
	<b>9.383.339,45</b>	<b>596.976,13</b>	<b>6,36%</b>

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

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

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

### **MOROSITA' UNITA' EXTRA RESIDENZIALI.**

Durante l'anno 2020 le difficoltà connesse alla pandemia hanno determinato un rialzo della morosità dei canoni di locazione inerenti in particolare i negozi. L'attenzione a questo aspetto, con un continuo monitoraggio dei soggetti interessati nell'interesse comune a superare il periodo di difficoltà, ha consentito di mantenere il dato entro percentuali tutto sommato accettabili, con una buona stabilità dei locatari nella gestione della loro attività commerciale.

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

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

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

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

## **GESTIONE POSIZIONI UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI**

Prosegue la gestione interna degli utenti morosi.

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

Laddove necessario viene affidato l'incarico all'Ufficio Legale interno al fine di non gravare con il costo di spese legali utenti già in difficoltà con il pagamento dei canoni, pertanto anche per l'anno 2020 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni,

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

Viceversa si procede internamente con l'iter previsto dalla L.R.24/01 che riconosce la Dichiarazione di Decadenza equivalente ad un titolo esecutivo .

Si riporta l'attività svolta dagli uffici:

COMUNE	AVVII DEL PROCEDIMI DECAD	DICHIARAZ DECADENZA	REVOCA PREAVVISO	REVOCA DECADENZA	SOSPENSIONE DECADENZA	TOTALI atti al 31/12/2020
ALFONSINE	10	4	1	0	0	15
BAGNACAVALLO	16	4	0	0	1	21
BAGNARA DI ROM.	1	0	0	0	0	1
BRISIGHELLA	3	1				4
CASOLA VALSENO						0
CASTEL BOLOGNESE				1		1
CERVIA	11	1	0	1	1	14
CONSELICE	3	0	0	0	0	3
COTIGNOLA	12	4	0	0	0	16
FAENZA	25	5	7	2	2	41
FUSIGNANO	15	8	0	0	1	24

LUGO	23	4	4	4	1	<b>36</b>
MASSALOMBARDA	4	0	0	0	0	<b>4</b>
RAVENNA	188	28	50	18	1	<b>285</b>
RIOLO TERME						<b>0</b>
RUSSI	6	0	0	0	0	<b>6</b>
SOLAROLO	1					<b>1</b>
<b>TOTALE</b>	<b>318</b>	<b>59</b>	<b>62</b>	<b>26</b>	<b>7</b>	<b>472</b>

## PIANI DI RIENTRO

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

<b>COMUNE</b>	<b>PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2018)</b>	<b>PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2019)</b>	<b>PIANI DI RIENTRO (aperti al 31/12/2020)</b>
ALFONSINE	8	8	3
BAGNACAVALLO	21	26	23
BAGNARA DI ROM.	2	1	--
BRISIGHELLA	6	8	4
CASOLA VALSENIO	1	3	1
CASTEL BOLOGNESE	7	7	6
CERVIA	14	13	10
CONSELICE	6	14	9
COTIGNOLA	10	14	9
FAENZA	63	70	46
FUSIGNANO	7	17	15
LUGO	19	26	18
MASSALOMBARDA	5	6	1
RAVENNA	230	200	222
RIOLO TERME	4	6	2
RUSSI	8	13	7
SOLAROLO	2	1	1
<b>TOTALE</b>	<b>413</b>	<b>433</b>	<b>377</b>

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

### **SFRATTI ESEGUITI**

L'esecuzione degli sfratti per morosità è stata bloccata, dal Decreto Legge Cura Italia (Art. 103 comma 6 del D.l. 18/2020 convertito in Legge n. 27/2020) e successivamente dal Decreto n. 34/2020 convertito in Legge n. 77/2020, per tutto il periodo della pandemia; nel corso del 2020 sono stati comunque eseguiti alcuni sfratti nei confronti di soggetti senza titolo oppure al fine della re-immissione in possesso dell'alloggio a seguito di abbandono.

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**

COMUNE	NUMERO SFRATTI	MOTIVAZIONE
RAVENNA	1 sfratto	1 occupante senza titolo
COMPRESORIO FAENTINO	2 sfratti + 1 riconsegna in prossimità dell'esecuzione	1 occupante senza titolo 1 occupazione abusiva
COMUNI LUGHESE	2 sfratti	2 sfratti per abbandono
COMUNE DI CERVIA	1 riconsegna prima dell'esecuzione	
<b>TOTALE</b>	<b>5 sfratti eseguiti</b>	<b>2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione</b>

### **ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE**

Nell'anno 2020 sono state svolte dal Servizio Manutenzione di ACER le attività tecniche manutentive ordinarie e straordinarie mediante la gestione dei nuovi 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); "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) e “Appalto di Global Service 2013-2017” per il completamento delle attività manutentive rimanenti al 31/12/2019.

### **Attività Manutentive**

Le attività di questo ambito sono riepilogabili in funzione della natura di provenienza del corrispettivo economico ed in dettaglio:

- a) **Interventi e servizi a canone**, ovvero retribuiti tramite prelievo dalle entrate derivanti dalla riscossione dei canoni sulla base d’importi fissi derivanti dalla gara di appalto di Global Service. Rientrano in questo ambito sostanzialmente gli interventi eseguiti per manutenzioni ordinarie e straordinarie negli alloggi, tale tipologia di richieste d’interventi nel 2020 ammonta complessivamente a **n. 5.481**;
- b) **Servizi a misura**, eseguiti tramite l’impresa del Global Service, su richiesta con addebito all’utenza. Rientrano in questa tipologia la manutenzione del verde condominiale, la manutenzione degli ascensori, gli spurghi, letture contacalorie e quant’altro esplicitato nel Regolamento. Tale tipologia nel 2020 ammonta complessivamente a interventi **n. 2.058**;
- c) **Interventi manutentivi extra canone**, (esclusi i ripristini), ovvero tutte le necessità manutentive imponderabili che si sono manifestate durante l’anno, ad esempio il rifacimento di una fogna, di un tetto e non comprese nel canone forfettario per complessivi **n. 1340**.

L’attività di ripristino degli alloggi, dopo il rilascio da parte del precedente utente, riveste grande importanza nella gestione del patrimonio e nell’interesse della collettività. La tempestività nello svolgimento di tale servizio consente di rendere disponibile nel più breve tempo possibile un alloggio per il suo riutilizzo da parte del nuovo utente. Nell’anno **2020** sono stati resi disponibili **n. 254** 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 depurato dal totale dovuto per gli interventi di cui al p.to A e delle spese generali di gestione e da alcuni Finanziamenti Regionali.

Di seguito si riepilogano il numero degli interventi di ripristino eseguiti nell'anno 2020 e il loro valore.

		FINANZIAMENTI REGIONE	QUOTA A CARICO FONDI COMUNALI	IMPORTO COMPLESSIVO RIPRISTINI
ALFONSINE	8	€ 17.132,04	€ 23.235,61	€ 40.367,65
BAGNACAVALLO	13	€ 68.496,92	€ 74.333,71	€ 142.830,63
BRISIGHELLA	8	€ 15.252,95	€ 32.908,34	€ 48.161,29
CASOLA VALSENIO	3	€ 7.224,40	€ 7.757,19	€ 14.981,59
CASTEL BOLOGNESE	4	€ 15.796,62	€ 17.600,16	€ 33.396,78
CERVIA	13	€ 30.003,01	€ 65.280,94	€ 95.283,95
CONSELICE	6	€ 15.542,55	€ 29.336,79	€ 44.879,34
COTIGNOLA	7	€ 13.022,65	€ 38.405,75	€ 51.428,40
FAENZA	41	€ 157.564,44	€ 161.170,46	€ 318.734,90
FUSIGNANO	7	€ 15.616,34	€ 18.974,94	€ 34.591,28
LUGO	16	€ 71.082,28	€ 76.631,15	€ 147.713,43
MASSA LOMBARDA	9	€ 18.875,78	€ 42.688,66	€ 61.564,44
RAVENNA	105	€ 348.413,76	€ 489.981,81	€ 838.395,57
RIOLO TERME	4	€ 11.705,28	€ 10.284,94	€ 21.990,22
RUSSI	8	€ 16.835,94	€ 25.658,92	€ 42.494,86
SOLAROLO	2	€ 33.132,96	€ 63.804,24	€ 96.937,20
	<b>254</b>	<b>€ 855.697,92</b>	<b>€ 1.178.053,61</b>	<b>€ 2.033.751,53</b>

a) Ulteriori interventi extra canone finalizzati alla manutenzione straordinaria e riqualificazione degli immobili.

Di seguito si riportano gli interventi eseguiti nel 2020 che **rivestono particolare rilevanza**. Tale tipologia di interventi trova copertura dal monte dei canoni riscossi depurato del dovuto per gli interventi di cui al p.to A, p.to C e dalle spese generali di gestione e da alcuni Finanziamenti Regionali.

Tipologia e ubicazione	Importo
Ravenna – Via Marzabotto 9 : Interventi di ripristino balconi	€ 51.853,40
Lugo – Via Gradizza 8 : intervento di bonifica amianto in manufatti esterni	€ 20.364,86
Ravenna – Via Gulli 261-263-265-267 + Via Marzabotto 5 e 7 : Interventi su vari fabbricati finalizzati al rilascio del CPI	€109.204,22
Alfonsine –Via Bassa 193-195: rifacimento copertura proservizi esterni	€ 62.207,39
Bagnacavallo – Via Chiesa 8: consolidamento solaio e rifacimento scala esterna	€ 97.308,50
Solarolo: Via Prati Bentoni 2: opere di ristrutturazione e rinforzo piano di calpestio	€ 88.462,27
Faenza – Via Ponte Romano 21: sistema di contabilizzazione in telelettura per il condominio .	€ 38.411,82

La spesa complessiva per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria effettuata nel corso del 2020 è stata pari a € 3.678.150, al lordo dell'utilizzo dei fondi residui derivanti da anni precedenti e risulta così articolata:

- Interventi manutenzione a canone € 1.045.826,
- Interventi di manutenzione straordinaria € 2.279.754, di cui utilizzi fondi anni precedenti per € 112.982;
- Interventi di manutenzione sugli edifici condominiali € 352.570.

### **ATTIVITA' TECNICHE**

Nell'anno 2020 le attività tecniche svolte dal Servizio Programmi di intervento e Riqualificazione immobili e dal Servizio Energia di ACER mediante lo svolgimento di attività di progettazione, affidamento, direzione lavori e collaudo sono state rivolte agli enti Committenti (Comuni della Provincia e ASP).

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 2020, in:

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

- risorse rese disponibili dai Comuni in base ad accordi per fronteggiare situazioni di emergenza;
- contributi per interventi di riqualificazione energetica di edifici ERP di cui al bando POR-FESR 2014-2020

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

### **INTERVENTI EDILIZI**

Di seguito sono riportate le attività tecniche avviate, in corso di esecuzione o completate nel 2020:

N. progressivo	Committente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/risorse	Stato dell'opera al 31.12.2020
1	Comune di Faenza Via Ponte Romano 28	Demolizione e nuova costruzione di fabbricato per 6 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)	Collaudi ,CRE e consegna alloggi
2	Comune di Ravenna Via Caorle n.14	Recupero edilizio e riqualificazione per 6 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)	Affidamento delle opere di completamento alla ditta Integra attraverso il contratto di

				manutenzione
3	Comune di Alfonsine Via Tranvia 4-6- 8-10	Recupero edilizio e riqualificazione per 9 +9 alloggi	Convenzione per gestione tecnica intervento (PIANO CASA lettera b)  1°e 2° stralcio	Sottoscrizione della Convenzione , Progettazione di fattibilità e definitiva-esecutiva
4	Comune di Ravenna Via Gatta 11-13	Recupero edilizio e riqualificazione energetica	POS-FESR 2014- 2020 bando 2017	In esecuzione.  Avvio lavori 15.01.2020
5	Comune di Ravenna PIERS San Biagio	Demolizione e nuova costruzione edificio per 20 alloggi Erp e spazi per la collettività di quartiere San Biagio. Riqualificazione energetica ed edilizia di Via Dorese 73 e 75	Accordo in attesa della Convenzione tecnica per la realizzazione	Collaborazione alla predisposizione del Bando di Concorso per la progettazione
6	Comune di Ravenna Partecipazione al bando nazionale  PINQUA	Realizzazione di nuovo complesso residenziale per 25 alloggi ERP in Via Stradone- Riqualificazione energetica e funzionale di 160 alloggi erp in Via Grado 80-82, via Grado 49-51, via Eraclea 27-29-31-33-35-37- 39		Predisposizione di documentazione progettuale per la partecipazione al bando

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2020 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

<b>Comune</b>	<b>N. attestati emessi</b>
Alfonsine	2
Bagnacavallo	6
Bagnara	0
Brisighella	5

Casola Valsenio	3
Castel Bolognese	4
Cervia	3
Conselice	1
Cotignola	0
Faenza	21
Fusignano	1
Lugo	5
Massa Lombarda	3
Ravenna	46 + 48 (rev 1 Patuelli)
Riolo terme	2
Russi	1
Solarolo	0
<b>Totale 2020</b>	<b>152</b>

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 31/12/2020</i>	<i>Importo per Comune</i>
<b>ALFONSINE</b>	2	<b>€ 30,00</b>
<b>BAGNACAVALLO</b>	6	<b>€ 90,00</b>
<b>BAGNARA DI ROMAGNA</b>	0	<b>€ 0,00</b>
<b>BRISIGHELLA</b>	5	<b>€ 75,00</b>
<b>CASOLA VALSENI</b>	3	<b>€ 45,00</b>
<b>CASTELBOLOGNESE</b>	4	<b>€ 60,00</b>
<b>CERVIA</b>	3	<b>€ 45,00</b>
<b>CONSELICE</b>	1	<b>€ 15,00</b>
<b>COTIGNOLA</b>	0	<b>€ 0,00</b>
<b>FAENZA</b>	21	<b>€ 315,00</b>
<b>FUSIGNANO</b>	1	<b>€ 15,00</b>
<b>LUGO</b>	5	<b>€ 75,00</b>
<b>MASSA LOMBARDA</b>	3	<b>€ 45,00</b>
<b>RAVENNA</b>	94	<b>€ 1.410,00</b>
<b>RIOLO TERME</b>	2	<b>€ 30,00</b>
<b>RUSSI</b>	1	<b>€ 15,00</b>
<b>SOLAROLO</b>	1	<b>€ 15,00</b>
<b>Totale</b>	<b>152</b>	<b>€ 2.280,00</b>

## **CONTO TERMICO**

Sono stati richiesti e concessi da parte del GSE i contributi ai sensi del *DM 16 febbraio 2016* “*Conto Termico 2.0*” per interventi di riqualificazione energetica dei fabbricati.

Si precisa che nel corso dell’anno 2020 il totale delle pratiche evase al fine dell’ottenimento del contributo risultano essere 44 (elencati nella tabella che segue), di cui 33 relative a contratti conclusi al 31/12/2020 (a cui corrispondono contributi pari a euro 74.307,82).

Dei contributi di cui sopra – già liquidati e nelle casse di Acer - sono stati destinati, a copertura di morosità oppure a sostegno di nuclei con elevate spese di gestione alloggio, importi pari a €68.641,24.

Codice immobile	COMUNE	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	INCENTIVO NETTO EROGATO
200110010207	Alfonsine	Longastrino	via Bassa 193	1.C CALDAIE	€ 1 277,85
200101030001	Alfonsine	alfonsine	via Rosselli 12	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
200110010208	Alfonsine	Longastrino	via Bassa 193	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
200110010106	Alfonsine	Longastrino	via Bassa 195	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
200202160004	Bagnacavallo	Bagnacavallo	Via Pascoli 10	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
200202230003	Bagnacavallo	Bagnacavallo	Via Toscanini 1c	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
300403250104	Brisighella	Brisighella	via Cavalieri di Vittorio Veneto 6	1.C CALDAIE	€ 1 394,02
300403150205	Brisighella	Brisighella	Via di Naldo 4	1.C CALDAIE	€ 1 186,36
300403410103	Brisighella	Brisighella	Piazzetta Pianori 1	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
300403410107	Brisighella	Brisighella	Piazzetta Pianori 1	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
300501270201	Casola Valsenio	Casola Valsenio	via Macello	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
100704070101	Cervia	Cervia	via Catullo 4	1.C CALDAIE	€ 1 184,38
200801150001	Conselice	Conselice	Via SELICE 190	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
301002290202	Faenza	Faenza	Via Pasolini 10	1.C CALDAIE	€ 1 228,56
301003270003	Faenza	Faenza	via s. Ippolito 15/a	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
301002240106	Faenza	Faenza	via Filanda Vecchia 43	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
301002240202	Faenza	Faenza	via Filanda Vecchia 49	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
301003170201	Faenza	Faenza	via Marri 22	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
301003250017	Faenza	Faenza	via orto S. Agnese 5	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
301002120402	Faenza	Faenza	via Ravegnana 109	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
201101630105	Fusignano	fusignano	via Monti 3	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
201101540106	Fusignano	fusignano	Via Monti 4	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
201203030104	Lugo	LUGO	via S. Giorgio 10	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
201215030101	Lugo	San Potito	via dello Stadio 3	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
201202260109	Lugo	Lugo	via G. RENI 22	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
201301340308	Massa Lombarda	Massa Lombarda	via Bassi 73	1.B + 1.C (INF+CALD)	€ 1 869,43
101416050103	Ravenna	PONTE NUOVO	via dei ciliegi 1	1.C CALDAIE	€ 1 392,69
101413030005	Ravenna	Ravenna	via Vecchi 98	1.C CALDAIE	€ 1 274,90
101402170014	Ravenna	Ravenna	via Dorese 73	1.C CALDAIE	€ 1 227,03
101405110015	Ravenna	Ravenna	via Fiume 29	1.C CALDAIE	€ 1 479,37
101403190217	Ravenna	Ravenna	via Caletti 5	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
101403490303	Ravenna	Ravenna	via Palladio 90	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
101402040203	Ravenna	Ravenna	via Vicoli 8	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
101412120207	Ravenna	S. Zaccaria	via Casadei 4	1.B INFISSI	€ 634,98
101405550105	Ravenna	Ravenna	via Grado 41	1.B INFISSI	€ 1 576,36
101407040005	Ravenna	s.alberto	via Guidi 3	1.C CALDAIE	€ 1 266,45
101405170204	Ravenna	Ravenna	via Lanciani 16	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
101417010203	Ravenna	Ravenna	via Faentina 181/a	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
101417010304	Ravenna	Fornace Zarattini	via Faentina 181/a	1.C CALDAIE	€ 1 431,17
101450180038	Ravenna	Ravenna	via Gulli 249/C	1.C CALDAIE	€ 1 346,66
101413300103	Ravenna	Lido Adriano	viale Manzoni 385	1.C CALDAIE	€ 1 488,96
1014	Ravenna	Ravenna	via Patuelli 10-22	1.C CALDAIE	€ 31 807,25
301502010004	Riolo terme	Borgo rivola	via Firenze 79	1.C CALDAIE	€ 1 305,22
101601290008	Russi	Russi	via Venturi 4	1.C CALDAIE	€ 1 408,92

<b>IMPORTO PER CONTRATTI AL 31/12/2020</b>	<b>Numero contratti al 31/12/2020</b>
<b>€ 74 307,82</b>	<b>33</b>

	N. UTENTI BENEFICIARI	CONTRIBUTI EROGATI A COPERTURA MOROSITA' E SOSTEGNO
COMPENSORIO RAVENNA CERVIA RUSSI	88	€ 39.941,98
COMPENSORIO UNIONE ROMAGNA FAENTINA	35	€ 15.647,06
COMPENSORIO UNIONE COMUNI BASSA ROMAGNA	49	€ 13.052,20
	<b>172</b>	<b>€ 68.641,24</b>

### **PRATICHE DI PREVENZIONE INCENDI.**

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

Sono state rinnovate le seguenti attività in scadenza nel 2020:

- CT e AUTORIMESSA Faenza via Fornarina 10-12-14
- CT Ravenna via T. Gulli 253-255-257-259
- CT Ravenna via T. Gulli 273-275-277-279

### **GESTIONE DEL PERSONALE**

L'organigramma di ACER è al 31/12/2020 composto da 38 unità di personale a tempo indeterminato e una unità di personale a tempo determinato.

Le variazioni dell'organico rispetto al 31/12/2019 sono dovute alla cessazione di una dipendente dalla carica di responsabile del servizio ragioneria e controllo di gestione a tempo indeterminato con decorrenza 5 dicembre 2020, e all'assunzione, di una unità di personale a tempo determinato impiegata nel Servizio Gestione documentale e informatica, a decorrere da dicembre 2020.

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo con contratto a tempo indeterminato in servizio al **31/12/2020** 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		1	1			3	1			6
SERVIZIO RIQUALIFICAZ. ENERG.		1					0,5			1,5
SERVIZIO LAVORI E ATTUAZ. PIANO TRIENNALE	1						0,5			1,5
SERVIZIO GESTIONE IMM.RE SERVIZIO POLITICHE ABITATIVE AREA RAVENNA-LUGO E FAENZA/SERVIZIO LEGALE	1				1	2	13		1	18
SERVIZIO SEGRETERIA E AFFARI GEN.LI/CED/GARE e CONTRATTI/ COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE		1		1		1		1		4
SERVIZIO RAGIONERIA/ CONTROLLO GESTIONE						1	2			3
GESTIONE PATRIMONIO PROPRIETA' ACER/GESTIONE RISORSE UMANE		1				1				2
Presso l'Amm.ne Com.le di Ravenna	1									1
<b>TOTALE</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>37</b>

Alla tabella sopra esposta occorre aggiungere la nomina a direttore generale di una dipendente avente in precedenza ruolo di quadro. La nomina è avvenuta in seguito all'esito di selezione riservato al personale interno all'Ente, con qualifica di quadro.

Al Direttore Generale, al quale è stata attribuita la qualifica dirigenziale, applicando il CCNL Federcasa-Federmanager, è stato nominato a decorrere dal 01/01/2020 fino al 28/02/2022.

La composizione del costo del personale al 31/12/2020 e il suo raffronto con l'anno precedente sono commentati nella Nota integrativa.

Gli obiettivi di produttività programmati per il 2020 e sulla base dei quali è stato quantificato, secondo quanto previsto dall'Accordo Sindacale siglato in data 04/08/2020, l'80% del salario accessorio pari a Euro 120.000 da distribuire ai dipendenti nell'esercizio successivo sono i seguenti:

	<b>DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO</b>
1	<i>REGOLAMENTO DELLE AUTOGESTIONI E FORME COLLABORATIVE E DEFINIZIONE DI PATTI DI COLLABORAZIONE</i>
2	<i>ATTIVITA' DEGLI UFFICI CASA PER LA RACCOLTA DELLE DOMANDE E L'ELABORAZIONE DELLE GRADUATORIE DEI CONTRIBUTI PER L'AFFITTO</i>
3	<i>ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DELL'EFFETTIVA PRESENZA DEI NUCLEI FAMILIARI E DI CONTROLLO DEL RISPETTO DLE REGOLE DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI ERP</i>
4	<i>INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMMOBILI INCENTIVATI DAL CONT TERMICO O DA ALTRE AGEVOLAZIONI FISCALI</i>
5	<i>ATTIVITA' DI RIRISTINO DEGLI ALLOGGI SFITTI</i>
6	<i>ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DI ATTIVITA' LAVORATIVA DEI DIPENDENTI GESTITE IN MODALITA' SMART WORKING</i>
7	<i>INCREMENTO ED IMPLEMENTAZIONE DEI FASCICOLI DEI DIPENDENTI ATTUALMENTE DISPONIBILI PRESSO IL SERVIZIO GESTIONE RISORSE UMANE</i>
8	<i>INCREMENTO ED IMPLEMENTAZIONE DEI FASCICOLI DEL FABBRICATO ATTUALMENTE DISPONIBILI</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:

	<b>DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO</b>
1	<i>AUMENTO DELLE ENTRATE DERIVANTI DAI CONTRIBUTI DEL CONTO TERMICO NEL 2020</i>
2	<i>AUMENTO DEI PIANI DI RIENTRO PER LA RIDUZIONE DELLE MOROSITA' CORRENTI E CONSOLIDATE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI</i>

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

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

## **RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE**

Il conto economico al 31/12/2020 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 67.609.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2020, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2020.

In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare l'utile di esercizio al fondo di riserva ordinaria per Euro 3.380 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 64.229.

Ravenna, 27 maggio 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

*Emanuela Giangrandi*

(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 2020****STATO PATRIMONIALE**

( importi in unità di Euro )

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
1) <i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	28.253	5.928
7) altre immobilizzazioni immateriali	610.508	637.986
<i>Totale B . I</i>	<i>638.761</i>	<i>643.914</i>
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.722.357	1.817.099
4) altri beni	742.568	845.121
<i>Totale B . II</i>	<i>2.464.925</i>	<i>2.662.220</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:	315.238	470.217
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>315.238</i>	<i>470.217</i>
<i>Totale B . III</i>	<i>316.633</i>	<i>471.612</i>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI ( B )</b>	<b>3.420.319</b>	<b>3.777.746</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE:</b>		
II) <i>Crediti</i>		
1) verso clienti	3.513.425	3.511.987
5) bis crediti tributari	30.128	63.353
5) ter imposte anticipate	79.811	72.011
5) quater verso altri:	2.536.494	2.566.894
6) crediti verso lo Stato ( CER ) per Gestione Speciale	1.532.433	1.634.267
<i>Totale C . II</i>	<i>7.692.291</i>	<i>7.848.512</i>
IV) <i>Disponibilita' liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	1.136.680	1.704.476
3) denaro e valori in cassa	5.511	5.511
<i>Totale C . IV</i>	<i>1.142.191</i>	<i>1.709.987</i>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE ( C )</b>	<b>8.834.482</b>	<b>9.558.499</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>291.777</b>	<b>328.894</b>
<b>TOTALE ATTIVO ( A + B + C + D )</b>	<b>12.546.578</b>	<b>13.665.139</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
1) Capitale	229.920	229.920
V) Riserve statutarie	2.426.188	2.381.542
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	67.609	44.646
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO ( A )</b>	<b>2.723.717</b>	<b>2.656.108</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:</b>		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	56.044	47.036
2) per imposte, anche differite	0	0
4) altri	15.863	25.524
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI ( B )</b>	<b>71.907</b>	<b>72.560</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:</b>	<b>896.168</b>	<b>825.531</b>
<b>D) DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO:</b>		
4) Debiti verso Banche	1.775.834	2.053.290
di cui oltre l'esercizio successivo	1.489.506	1.775.832
7) Debiti verso fornitori	1.710.779	2.674.376
12) Debiti tributari	77.715	44.909
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	64.488	62.683
14) Altri debiti	2.825.312	2.739.647
15) Debiti verso Stato ( CER ) per Gestione Speciale	2.400.658	2.536.035
<b>TOTALE DEBITI ( D )</b>	<b>8.854.786</b>	<b>10.110.940</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVO ( A + B + C + D + E )</b>	<b>12.546.578</b>	<b>13.665.139</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.207.835	7.202.114
5) altri ricavi e proventi	510.374	441.076
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE ( A )</b>	<b>7.718.209</b>	<b>7.643.190</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6) per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	936	438
7) per servizi	4.803.037	4.790.439
8) per godimento beni di terzi	14.144	15.095
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.412.947	1.395.167
b) oneri sociali	394.782	408.565
c) trattamento di fine rapporto	104.342	105.311
e) altri costi	0	1.800
<i>Totale B . 9</i>	<i>1.912.070</i>	<i>1.910.843</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	47.529	38.307
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	207.411	206.829
c) altre svalutazioni delle immobilizz.	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	220.000	130.000
<i>Totale B . 10</i>	<i>474.939</i>	<i>375.136</i>
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
14) oneri diversi di gestione	349.133	396.671
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE ( B )</b>	<b>7.554.260</b>	<b>7.488.622</b>
<b>Differenza fra valori e costi della produzione ( A - B )</b>	<b>163.949</b>	<b>154.568</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
15) proventi da partecipazioni	0	256
<i>Totale C . 15</i>	<i>0</i>	<i>256</i>
16) altri proventi finanziari	0	0
da altri	218	492
<i>Totale C . 16</i>	<i>218</i>	<i>492</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
verso altri	55.229	74.528
<i>Totale C . 17</i>	<i>55.229</i>	<i>74.528</i>
17 bis utili e perdite su cambi		
<b>Totale ( C ) proventi e oneri finanziari (15+16-17+ - 17bis)</b>	<b>-55.011</b>	<b>-73.780</b>
<b>Risultato prima delle imposte ( A - B +- C +- D )</b>	<b>108.938</b>	<b>80.788</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	41.329	36.142
<b>21) UTILE DELL' ESERCIZIO</b>	<b>67.609</b>	<b>44.646</b>

## Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

(Importi in unità di euro)		
	31/12/2020	31/12/2019
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>67.609</b>	<b>44.646</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	254.939	245.136
Accantonamenti ai fondi netti	(653)	9.008
Accantonamenti TFR netti	70.637	39.879
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	324.923	294.022
<b>1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>392.532</b>	<b>338.668</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(1.438)	77.776
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	(33.543)	133.830
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	92.943	830.762
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(963.597)	74.372
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	120.276	(319.321)
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	(785.360)	797.419
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(392.828)</b>	<b>1.136.087</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(10.116)	(17.793)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(42.375)	1
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	154.979	150.770
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>102.488</b>	<b>132.977</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	8.870	8.526
Incremento/(decremento) mutui bancari	(286.326)	(277.457)
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(277.456)</b>	<b>(268.931)</b>
<b>Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(567.796)</b>	<b>1.000.134</b>
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>1.709.987</b>	<b>709.853</b>
<i>di cui depositi bancari:</i>	1.704.476	704.115
<i>di cui denaro in cassa:</i>	5.511	5.738
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>1.142.191</b>	<b>1.709.987</b>
<i>di cui depositi bancari:</i>	1.136.680	1.704.476
<i>di cui denaro in cassa:</i>	5.511	5.511
<b>Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine</b>		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	1.432.530	440.921
Posizione finanziaria netta a breve finale	855.865	1.432.530
<b>Variazione della Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(576.665)</b>	<b>991.609</b>

## NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2020

### Attività svolta

Le attività svolte dall'Ente sono:

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

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

### Criteri di formazione del bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 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 31/12/2020 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 2020 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c..

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2020 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 2020, iscritte per un valore netto di Euro 638.761, hanno registrato un decremento lordo rispetto al saldo al 31 dicembre 2019 pari a € 5.153.

Nel corso dell'anno 2020 si sono registrati incrementi per acquisto di licenze e software in particolare per implementare il software relativo al desktop virtuale per consentire lo svolgimento delle attività lavorative in smart working. L'ammortamento di periodo delle immobilizzazioni per spese per licenze software è pari ad Euro 20.050. L'aliquota ordinaria di ammortamento utilizzata per il software di proprietà è pari al 33%.

Le Altre Immobilizzazioni Immateriali sono relative ai costi dalla società Luma S.r.l., fusa per incorporazione in Acer, sostenuti per la realizzazione dell'intervento di recupero edilizio ed ampliamento di un fabbricato scolastico dismesso situato nel Comune di Lugo località Belricetto finalizzato alla realizzazione di nr. 8 alloggi da destinare alla locazione permanente. Tenuto conto che la proprietà del terreno e dell'opera conclusa, rimarrà al Comune di Lugo, il processo di ammortamento dell'intervento edilizio è stato programmato per un periodo pari alla durata trentennale della rispettiva concessione rilasciata dal Comune. L'ammortamento di periodo di tali immobilizzazioni è di € 27.478.

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

Descrizione	Valore al 31.12.2019			Variazioni 2020				Valore al 31.12.2020		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Decrementi	Amm. 2020	Svalutazioni / Rettifiche	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Concessioni, licenze, marchi e simili	426.820	420.892	5.928	42.375	0	20.050	0	469.195	440.942	28.253
Altre immobilizzazioni immateriali	824.431	186.445	637.986	0	0	27.478	0	824.431	213.923	610.508
<b>Totale</b>	<b>1.251.251</b>	<b>607.337</b>	<b>643.914</b>	<b>42.375</b>	<b>0</b>	<b>47.528</b>	<b>0</b>	<b>1.293.626</b>	<b>654.865</b>	<b>638.761</b>

### B.II) Immobilizzazioni materiali

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

Descrizione	Valore al 31.12.2019			Variazioni 2020			Valore al 31.12.2020		
	Valore lordo al 31/12/2019	F.do amm.to al 31/12/2019	Valore netto al 31/12/2019	Incrementi 2020	Diminuzioni al 2020	Ammortam. 2020	Valore lordo al 31/12/2020	F.do amm.to al 31/12/2020	Valore netto al 31/12/2020
Terreni	71.371	0	71.371	0	0	0	71.371	0	71.371
Fabbricati	3.569.022	1.823.294	1.745.728	2.342	0	97.084	3.571.364	1.920.378	1.650.986
Macchine ordinarie per ufficio	34.903	34.903	0	0	0	0	34.903	34.903	0
Attrezzature industr.e comm. varie	20.116	18.440	1.676	0	0	1.082	20.116	19.522	594
Mobili e arredi	133.420	124.491	8.929	1.931	0	2.090	135.351	126.581	8.770
Attrezzat.elettroniche d'ufficio	396.371	364.119	32.252	5.843	0	12.771	402.214	376.890	25.324
Mezzi di locomozione	372	372	0	0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.680	1.085.416	802.264	0	0	94.384	1.887.680	1.179.800	707.880
<b>Totale</b>	<b>6.113.255</b>	<b>3.451.035</b>	<b>2.662.220</b>	<b>10.116</b>	<b>0</b>	<b>207.411</b>	<b>6.123.371</b>	<b>3.658.446</b>	<b>2.464.925</b>

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

Attrezzature: rispetto all'esercizio precedente l'incremento è dovuto principalmente all'acquisizione di notebook e del dispositivo per la misurazione della temperatura in ingresso agli 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.

### B.III) Immobilizzazioni finanziarie

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

Descrizione	Valore al 31.12.2019	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2020
<b>Partecipazioni</b>	1.395	0	0	1.395
<b>Altre imprese</b>	1.395	0	0	1.395
<b>Crediti verso altri</b>	470.217	0	154.979	315.238
<b>Contratti diversi</b>	2.376	0	0	2.376
<b>Cessionari per rate riscatto</b>	9.569	0	0	9.569
<b>Comuni per rate mutui alloggi   locazione permanente</b>	119.828	0	79.709	40.119
<b>Comune Ravenna rate mutuo   Filetto e Intervento di   riqualificazione energetica   Kyoto</b>	338.444	0	75.270	263.174
<b>Totale</b>	<b>471.612</b>	<b>0</b>	<b>154.979</b>	<b>316.633</b>

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

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 quale valore della nuova partecipazione nella società ART-ER Soc.Cons.p.A. e il cui valore nominale è pari a nr. 106 azioni del valore di Euro 1 cadauna.

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

a) per l'importo di Euro 2.376 depositi cauzionali per contratti diversi;

b) per l'importo di Euro 9.569 i crediti verso cessionari mutuatari di alloggi per la parte residua del debito. Come previsto dalla normativa, il ricavato delle quote di ammortamento deve essere oggetto di un piano di reinvestimento in interventi per attività di edilizia residenziale pubblica da sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti;

c) per Euro 40.119 il credito verso i Comuni per le quote capitali da corrispondere rispettivamente alla Cassa di Risparmio di Ravenna per il mutuo contratto per l'acquisizione degli alloggi di "Emergenza abitativa" e alla banca BIIS di Roma per il mutuo contratto per la realizzazione degli alloggi ERP di locazione permanente, realizzati nel Comune di Ravenna in Via Perilli e nel Comune di Bagnacavallo in Via della Liberazione;

d) per Euro 263.174 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 31/12/2020	Crediti al 31/12/2019	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	1.995.858	1.782.587	1.995.858	0	213.270
recuperi spese gestione stabili	921.963	886.542	921.963	0	35.421
per spese legali	572.933	566.488	572.933	0	6.445
altri crediti	217.558	195.202	217.558	0	22.356
f.do svalutazione crediti	-670.193	-616.693	-670.193	0	-53.500
verso clienti	417.648	566.830	417.648	0	-149.182
verso comuni	57.658	131.031	57.658	0	-73.373
<b>Crediti verso utenti e clienti</b>	<b>3.513.425</b>	<b>3.511.987</b>	<b>3.513.425</b>	<b>0</b>	<b>1.437</b>
<b>Crediti tributari</b>	<b>30.128</b>	<b>63.353</b>	<b>30.128</b>	<b>0</b>	<b>-33.225</b>
<b>Crediti per imposte anticipate</b>	<b>79.811</b>	<b>72.011</b>	<b>79.811</b>	<b>0</b>	<b>7.799</b>
<b>Crediti per G.S.</b>	<b>1.532.433</b>	<b>1.634.266</b>	<b>1.532.433</b>	<b>0</b>	<b>-101.833</b>
verso Stato ed altri enti	734.837	577.277	734.837	0	157.560
verso condomini	393.191	382.628	393.191	0	10.563
per anticipi effettuati	817.607	1.404.781	817.607	0	-587.174
verso altri	590.858	202.208	590.858	0	388.650
<b>Crediti verso altri</b>	<b>2.536.494</b>	<b>2.566.895</b>	<b>2.536.494</b>	<b>0</b>	<b>-30.401</b>
<b>Totale</b>	<b>7.692.291</b>	<b>7.848.513</b>	<b>7.692.291</b>	<b>0</b>	<b>-156.222</b>

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 3.513.425, (al netto del fondo svalutazione crediti di Euro 670.193), hanno registrato un incremento di Euro 1.437.

Il dettaglio dei principali crediti è il seguente:

- crediti verso utenti per la morosità rilevata alla chiusura di esercizio. Detta morosità, ammonta complessivamente ad Euro 1.995.858 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 213.270;
- il fondo svalutazione crediti pari al 31/12/2019 a Euro 616.693, (utilizzato nel corso dell'esercizio per Euro 166.500), è al 31/12/2020 pari a Euro 670.193, comprensivo di un accantonamento di Euro 220.000, come illustrato nella trattazione della voce B.10.d) del conto economico, dopo un'analisi dei rischi di inesigibilità ed al fine di esporre detti crediti al presumibile valore di realizzazione;
- l'importo di Euro 921.963 si riferisce al conguaglio da richiedere agli utenti in fase di rendicontazione delle spese per servizi comuni derivanti da utenze per acqua, energia elettrica e riscaldamento, per i

fabbricati che ACER gestisce direttamente oltre al rimborso di interventi di manutenzione richiesti direttamente dagli utenti. Tale voce include gli acconti versati dagli utenti negli esercizi precedenti, contabilizzati nell'esercizio precedenti fra gli altri debiti.

- l'importo di Euro 572.933 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, 217.558, sono principalmente relativi (per Euro 141.803) a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi, e per Euro 75.755 a crediti verso utenti cessati;
- l'importo di Euro 417.648 è riferito per Euro 386.680 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 2020.
- I crediti verso i Comuni sono pari ad Euro 57.658 e si riferiscono per Euro 36.549 a crediti in essere al 31/12/2020 verso il Comune di Ravenna per il rimborso del costo del personale comandato. Per Euro 10.699 si riferiscono inoltre a crediti verso il Comune di Massa Lombarda per competenze maturate sulla base dei servizi resi da Acer per servizi di progettazione definitiva ed esecutiva. La liquidazione di tali importi da parte del Comune avverrà nel corso dell'esercizio successivo.
- I crediti tributari pari a Euro 30.128, si riferiscono, per Euro 16.878, al credito Iva derivante dalla dichiarazione annuale 2020 e 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.

Le imposte anticipate, pari Euro 79.811, sono relative agli accantonamenti per cause legali 2010, 2011, 2015 non deducibili fiscalmente per Euro 1.904 e agli accantonamenti 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 2017, 2018, 2019, 2020 al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 43.563. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2020, 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 stati accantonati Euro 5.228 per effetto delle differenze temporanee dell'esercizio 2020, dovute a un maggior accantonamento al fondo tassato rispetto alla quota utilizzata e indeducibile fiscalmente nel corso del 2020.

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 1.532.433, con un decremento netto rispetto all'esercizio 2019 di Euro 101.833. I prelievi per l'anno 2020 ammontano a Euro 351.553 e si riferiscono ai pagamenti delle fatture relative all'avanzamento dei lavori per interventi edilizi finanziati con i fondi della legge 560/93 e della legge 457/78. Gli incrementi avvenuti nel corso del 2020 si riferiscono per Euro 58.803 a riversamenti di fondi Cer L. 560/93 effettuati presso la contabilità speciale di Banca Italia per incassi avvenuti, nel corso del precedente esercizio, per diritti di prelazione e per Euro 190.917 per versamento al finanziamento relativo alla L. 457/78 dovuto a maggiori prelievi negli anni precedenti rispetto alla somma effettivamente utilizzata.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 2.536.494 e sono così costituiti:

a) il credito di Euro 734.837 è relativo per Euro 604.652 ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi dal 2006 al 2020, ai sensi dell'art. 36 della legge 24/2001, a crediti per anticipi fondi morosità su convenzioni in essere con i comuni e ad altri crediti verso i comuni per canoni versati anticipatamente a proprietari di alloggi per convenzioni in essere. Per Euro 63.185 si riferisce inoltre al credito verso il Comune di Lugo per manutenzioni straordinarie effettuate in anni precedenti su alloggi ERP. di proprietà del Comune e per il cui recupero è stato concordato con l'ente comunale un piano di rientro attuato tramite la destinazione dei canoni incassati annualmente inerenti ai soli alloggi di Via Ceroni.

b) Euro 393.191 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 817.607 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati da risorse regionali e comunali. L'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati ha subito un decremento netto rispetto all'esercizio precedente di Euro 587.174 dovuto principalmente ai rientri avvenuti nel corso dell'esercizio degli anticipi di finanziamenti regionali relativi ai fondi previsti dalla Delibera Regionale 1626/2018 e 743/2018.

d) Euro 590.858 di cui Euro 401.488 per anticipazione sul nuovo contratto operativo relativo ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio ERP aggiudicato nell'anno, 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 31/12/2019	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2020
D.M. 7/04/97 Sovvenzionata	0	0	0	0
C.R. 251/01	5.957	0	0	5.957
Delibera Regionale 1600/2016 (C.R. 501/03 3' Stralcio )	36.494	-36.458	0	36
Regione Comune Ravenna Progetto Pilota Sicurezza Urbana	244.220	0	0	244.220
Anticipo Fondi Comuni	16.791	0	2.140	18.931
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	12.596	-12.596	0	0
Finanziamento a privati	12.809	-3.160	0	9.649
Anticipo per lavori su alloggio confiscato alla mafia	8.136	-8.136	0	0
Anticipo intervento messa in sicurezza Via Tranvia Alfonsine	9.952	-9.952	0	0
Anticipo intervento Via Caorle 14 Ravenna	36.788	0	16.323	53.111
Anticipi delibera regionale 1626/2018	663.764	-436.128	0	227.636
Anticipi delibera regionale 743/2018	271.943	-219.049	0	52.894
Anticipo intervento Faenza Via Ponte Romano 29	514	0	18.165	18.679
Anticipi interventi delibera reg. 1019/2020	0	0	186.494	186.494
<b>TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE</b>	<b>1.319.964</b>	<b>-725.479</b>	<b>223.123</b>	<b>817.608</b>

#### C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2020 di Euro 1.142.191 rilevando un decremento di Euro 567.796 rispetto alla chiusura del precedente esercizio. Tale decremento è dovuto principalmente alla diminuzione dei debiti verso fornitori per fatture relative alla manutenzione che sono state saldate ad inizio 2020 a fronte di costi registrati nel 2019. 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 2020 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 31/12/2020	Valore al 31/12/2019	Variazione
Depositi c/o tesoriere	875.497	1.511.013	-635.516
Banche c/c	77.662	139.277	-61.615
Poste c/c	183.521	54.186	129.334
<b>Depositi bancari e postali</b>	<b>1.136.680</b>	<b>1.704.476</b>	<b>-567.796</b>
Denaro e valori in cassa	5.511	5.511	0
<b>Totale</b>	<b>1.142.191</b>	<b>1.709.987</b>	<b>-567.796</b>

#### D) RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 291.777 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 37.117. I ratei attivi al 31/12/2020 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 30.748.

L'importo di Euro 102.309 riguarda i risconti attivi per imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2020, 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 2020 sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2019	Variazione
<b>Ratei attivi</b>	<b>30.748</b>	<b>41.211</b>	<b>-10.463</b>
Compensi per interventi edilizi	30.748	41.211	-10.463
<b>Risconti attivi</b>	<b>261.029</b>	<b>287.683</b>	<b>-26.654</b>
Canoni passivi - Consulenze	158.720	162.063	-3.343
Imposta di registro	102.309	125.620	-23.311
<b>Totale</b>	<b>291.777</b>	<b>328.894</b>	<b>-37.117</b>

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2020, 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
<b>Saldi al 01/01/2019</b>	<b>229.920</b>	<b>0</b>	<b>2.314.067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.475</b>	<b>2.611.462</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			67.475			(67.475)	0
Risultato dell'esercizio						44.646	44.646
<b>Saldi al 31/12/2019</b>	<b>229.920</b>	<b>0</b>	<b>2.381.542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.646</b>	<b>2.656.108</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			44.646			(44.646)	0
Risultato dell'esercizio						67.609	67.609
<b>Saldi al 31/12/2020</b>	<b>229.920</b>	<b>0</b>	<b>2.426.188</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.609</b>	<b>2.723.717</b>

Come da delibera n° 78 del 29/06/2020 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2019 di Euro 44.646 è stato destinato per Euro 2.232 al fondo di riserva ordinario e per Euro 42.414 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 31/12/2020, per un importo complessivo di Euro 71.907, sono così suddivisi:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Incrementi	Diminuzioni	Valore al 31/12/2019
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	47.036	9.008	0	<b>56.044</b>
Altri fondi :	<b>25.524</b>	<b>0</b>	<b>-9.662</b>	<b>15.862</b>
rischi per cause legali	25.524	0	-9.662	15.862
fondi per imposte anche differite	0	0	0	0
altri accantonamenti per perdite future	0	0	0	0
altri acc.ti per copertura perdite società partecipata	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>72.560</b>	<b>9.008</b>	<b>-9.662</b>	<b>71.907</b>

Rispetto al saldo al 31/12/2019, si commentano le seguenti variazioni:

- il fondo indennità fine mandato amministratori è aumentato di Euro 9.008 per effetto dell'accantonamento delle quote maturate nel corso dell'esercizio secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale nr. 24/2001;
- il fondo cause legali è diminuito rispetto all'esercizio precedente a Euro 15.862 a seguito del pagamento delle spese legali relative alla conclusione di una causa di un dipendente nei confronti di ACER;

## C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31/12/2020 a Euro 896.168, registrando un incremento complessivo rispetto al precedente esercizio di Euro 70.637.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati complessivamente, a titolo di quota maturata e di rivalutazione dei fondi accantonati nei precedenti esercizi Euro 85.603.

Gli utilizzi del Fondo TFR avvenuti nel corso del 2020 si riferiscono per Euro 12.867 ad erogazioni a fronte di dimissioni e cessazione del rapporto di lavoro.

<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>825.531</b>
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2020 al lordo dell'imposta sostitutiva	85.603
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 2.099
Utilizzo 2020 per liquidazione T.F.R.	- 12.867
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>896.168</b>

## D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2020, ammontano complessivamente ad Euro 8.854.786.

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2019	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	1.775.834	2.053.290	286.328	741.119	748.387
Debiti verso fornitori	1.710.779	2.674.376	1.710.779		
Debiti tributari	77.715	44.909	77.715		
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	64.488	62.683	64.488		
Altri debiti	2.825.312	2.739.647	2.825.312		
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	2.400.658	2.536.035	2.400.658		
<b>Totale</b>	<b>8.854.786</b>	<b>10.110.940</b>	<b>7.365.280</b>	<b>741.119</b>	<b>748.387</b>

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche presentano al 31/12/2020 un saldo di Euro 1.775.834 con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 277.456. Il decremento rispetto all'anno precedente è dovuto al rimborso delle quote capitale dei mutui avvenuto nel corso del 2020;

- i debiti verso fornitori, pari a Euro 1.710.779, si riferiscono a fatture per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria eseguiti sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica dalle ditte fornitrici del servizio Consorzio Integra Soc. Coop e Tassi Group S.r.l. e fatture per utenze (acqua, gas ed energia elettrica) riferite ai consumi degli alloggi gestiti;

- i debiti tributari, pari ad Euro 77.715, evidenziano un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 32.806 derivante da maggiori imposte accantonate nel 2020;

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 64.488 e si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali degli stipendi di dicembre 2020 e versati nel mese di gennaio 2021;

- gli altri debiti sono pari ad Euro 2.825.312 e registrano un incremento di Euro 85.665 rispetto al saldo al 31/12/2019. Essi si riferiscono principalmente a:

- Assegnatari e cessionari per conguaglio servizi: l'importo, di Euro 383.164, rappresenta il debito relativo alla rendicontazione di servizi agli utenti per l'anno 2020 derivante dai maggiori acconti versati dagli stessi in conto spese per l'anno corrente: in particolare, si tratta dei servizi comuni per i quali viene annualmente redatto il consuntivo, riaddebitando o accreditando in bolletta i relativi conguagli. L'incremento avvenuto nel corso dell'esercizio è imputabile principalmente alla chiusura del precedente contratto di affidamento della manutenzione a Global Service e all'addebito dei costi di manutenzione e per servizi agli assegnatari.

- Depositi cauzionali: la voce valorizzata per Euro 1.611.812 si riferisce al totale dei debiti per depositi cauzionali e interessi maturati sugli stessi. I depositi versati dagli utenti sono pari a tre mensilità previste dalla Legge Regionale 24/2001, da versare a titolo di cauzione alla sottoscrizione del contratto di locazione.
- I debiti verso dipendenti: pari ad Euro 228.568, includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER per Euro 155.296, e al debito per ferie maturate e non ancora godute al 31/12/2020 per Euro 73.272.
- Debiti per canoni da riversare pari a Euro 279.704, derivanti dai canoni emessi nel corso del 2020 e da riversare al netto della morosità a comuni ed enti con i quali sono in essere convenzioni per la gestione di alloggi extra ERS e per la cui gestione Acer percepisce un corrispettivo di gestione.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 2.400.658 al 31/12/2020, 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 719.115 e rate da riscuotere oltre l'esercizio per vendite di alloggi per Euro 9.569;
- Euro 41.520 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 758.225;
- 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;
- finanziamento di Euro 349.125 per l'intervento di riqualificazione di edilizia residenziale concluso nell'anno a Faenza, via Ponte Romano 28 e per il quale è stato individuato con delibera di Giunta Comunale del Comune di Faenza nr. 191 del 14/09/2016 tra gli altri canali di finanziamento, la quota residua di canoni al 31/12/2014 per l'importo complessivo di Euro 390.494;
- Euro 46.175 per il finanziamento dell'intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato nell'ambito del programma di recupero di alloggi e immobili ERP e relativo al fabbricato di Ravenna Via Caorle 14 e per il quale è stato individuato quale canale di finanziamento, oltre a contributi regionali, la quota residua di canoni per l'importo complessivo di Euro 100.000;
- Euro 10.842 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 85.460 per la quota residua del finanziamento regionale Piano Casa linea B;
- Euro 22.920 per la quota residua in attesa di utilizzo derivante dai fondi percepiti a fronte dell'escussione della polizza fidejussoria rilasciata dalla Ditta Rinaldi e finalizzata ai lavori per il ripristino dei danni relativi all'intervento concluso di Casa Fabbri;
- Euro 37.736 per fondi derivanti da trasferimento da parte del Comune di Ravenna di fondi di rotazione e avanzo di amministrazione destinati alla realizzazione del programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e relativi all'intervento di Ravenna, Via Caorle 14, in corso di esecuzione;
- Euro 10.889 per fondi derivanti dalla delibera Regionale numero 743/2018, destinati al miglioramento dell'accessibilità degli edifici pubblici;

Di questi importi, Euro 1.477.340 sono i finanziamenti depositati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Forlì sulle contabilità speciali infruttifere. E' opportuno rilevare che la parte di finanziamenti già utilizzata

per interventi edilizi non ancora conclusi, è stata portata in deduzione del valore delle immobilizzazioni in corso, al fine di fornire una rappresentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso.

Per una migliore spiegazione delle attività e passività afferenti ai finanziamenti si rinvia all'apposito allegato 1.

## ALTRE INFORMAZIONI

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

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

#### Fidejussioni e garanzie reali

- 1) n.1 fidejussione bancaria rilasciata nell'anno 2002 al Comune di Faenza per un ammontare di Euro 21.000, a garanzia dell'intervento edilizio dell'area "Ex Succovit" a Faenza in Via Medaglie d'Oro. L'intervento edilizio risulta terminato come da certificato di fine lavori del 28/11/2008 e la sopra menzionata fidejussione sarà svincolata effettuato il collaudo dal Comune di Faenza sull'area parcheggio;
- 2) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 660.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Industrie 22 a Ravenna;
- 3) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 1.236.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Savarna 269 a Ravenna;
- 4) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 600.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Industrie 18 a Ravenna;
- 5) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 930.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Malmesi a Filetto in Ravenna;
- 6) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 1.165.000 a favore della Banca BIIS per gli alloggi di via Liberazione a Bagnacavallo e via Perilli a Ravenna.
- 7) n. 1 fidejussione di Euro 988.000 rilasciata a favore di Luma S.r.l. indirettamente controllata al fine di garantire il rimborso del mutuo concesso per la realizzazione dell'intervento edilizio sito in Belricetto Lugo.

#### Impegni

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

#### Passività potenziali

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

## *INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO*

### *A) VALORE DELLA PRODUZIONE*

Il valore della produzione realizzato nel 2020 ammonta ad Euro 7.718.209 con un incremento, rispetto all'esercizio 2019, di Euro 75.018, dovuto principalmente a maggiori ricavi derivanti dall'emissione dei canoni ERP.

#### 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:

<b>Descrizione</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Variazione</b>
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	164.668	171.037	-6.369
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.611.699	6.495.168	116.532
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	56.901	60.484	-3.583
Altri canoni	3.048	3.021	27
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	328.276	355.992	-27.716
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	25.451	69.753	-44.301
Sanzioni pecuniarie	17.792	26.059	-8.267
Canoni alloggi Belricetto	24.133	20.600	3.533
<b>Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare</b>	<b>7.231.969</b>	<b>7.202.114</b>	<b>29.855</b>

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell'esercizio 2020, sono così suddivisi:

- a) Euro 164.668 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 2020, sono stati pari a Euro 6.611.699. A decorrere dall'1 ottobre 2017 è stata introdotta una nuova modalità di calcolo dei canoni ERP, stabilita dalle delibere di G.R. n. 894/2016 e n°739/2017 che prevede il ricalcolo del canone il 1 ottobre di ogni anno. Di conseguenza per il periodo 01 gennaio 2020 – 30 settembre 2020, sono stati applicati i canoni calcolati in base agli ISEE aggiornati a luglio 2019, (con riferimento ai redditi 2017), mentre per il periodo 01 ottobre 2020 – 31 dicembre 2020 i canoni sono stati emessi applicando le medesime modalità di calcolo, ma con riferimento agli ISEE aggiornati a luglio 2020 (con redditi relativi al 2018). L'incremento del canone medio è dovuto al minor turnover degli assegnatari, legato al blocco degli sfratti, al minor numero di disdette e di decadenze. Questo ha mantenuto negli alloggi ERP assegnatari con fasce di reddito mediamente più alte rispetto a quanto si sarebbe verificato nel caso di subentro di nuovi assegnatari provenienti dalle graduatorie che avrebbero pagato il canone minimo.
- c) Euro 56.901 costituiti da canoni relativi ad alloggi di proprietà Acer, destinati all'emergenza abitativa e alla locazione permanente e ai canoni per alloggi di proprietà non ERP;

- d) Euro 3.048 per altri canoni derivanti dalla locazione di alloggi in locazione permanente e unità extra residenziali di proprietà.

#### Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili

L'azienda ha gestito in base alle concessioni in vigore con i comuni nel 2020 un totale di 4681 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 la sola eccezione 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.

I corrispettivi e i rimborsi di Euro 328.276, rilevati nel 2020, sono così composti:

- a) per Euro 62.935 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 172.808 sono costituiti dal compenso percepito per l'attività di rendicontazione dei servizi e delle utenze gestiti direttamente da Acer per conto degli assegnatari in conformità a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione;
- c) per Euro 44.816 a titolo di compenso percepito dagli utenti per la gestione dei servizi e delle utenze condominiali in presenza di Amministratore esterno;
- d) per Euro 47.716 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 25.451 è costituito principalmente dai rimborsi per lavori di manutenzione per utenti cessati e rimborsi dovuti da proprietari per lavori di manutenzione.

#### Canoni alloggi Belricetto

Euro 24.133 per la gestione degli alloggi di Belricetto gestiti direttamente da Acer secondo quanto stabilito dalla convenzione tra Acer e Luma S.r.l.

Occorre precisare che in tale convenzione è succeduta Acer in quanto la società Luma S.r.l. è stata fusa per incorporazione in Acer in data 15/09/2015.

A.5) Altri ricavi e proventi

<b>Descrizione</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Variazione</b>
Canoni diversi	24.506	24.476	29
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	1.400	2.416	-1.016
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	487	4.818	-4.331
Competenze tecniche attività principale e accessoria	76.358	98.366	-22.008
Altri ricavi e rimborsi assicurativi danni fabbricati	94.859	28.139	66.720
Rimborso rate mutui alloggi emergenza abitativa	90.810	87.564	3.246
Rimborso personale in comando e Rimborso cariche permessi retribuiti art 79 D.lgs 267/2000	77.574	79.493	-1.920
Rimborsi contratti appalto e forniture beni/servizi	0	70.784	-70.784
Rimborsi spese postali e valori bollati	2.710	2.890	-180
Altri ricavi	85.059	24.790	60.269
Contributo alloggi Belricetto - Lugo	4.651	4.651	0
Rimborso IMU negozi ACER	1.404	665	739
Sopravvenienze attive e plusvalenze da cessioni cespiti	26.425	12.024	14.401
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>486.241</b>	<b>441.076</b>	<b>45.165</b>

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 486.241, registrando un incremento complessivo di Euro 45.165 rispetto all'esercizio 2019, da imputare principalmente a maggiori ricavi per rimborsi assicurativi per danni a fabbricati e maggiori ricavi per servizi rifatturati.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 24.506 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 76.358 riguardano i proventi per competenze tecniche per prestazioni inerenti alla progettazione e alla direzione lavori contabilizzati al 31/12/2020 in base alle convenzioni in essere con gli enti che hanno siglato delle convenzioni per l'acquisizione dei suddetti servizi e per

competenze per interventi opzionali programmati di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione;

- c) Euro 94.859 per ricavi e rimborsi diversi rappresentati per Euro 91.243 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 2020 così come stabilito dalla convenzione di tesoreria in essere;
- d) Euro 90.810 quale rimborso per la quota capitale del mutuo contratto per l'acquisto degli alloggi destinati all'emergenza abitativa come da Accordo Quadro tra il Comune di Ravenna, il Consorzio dei servizi sociali e l'Acer;
- e) Euro 77.574 per rimborsi di costi del personale per due unità, rifatturati a titolo di distacco per comando di un'unità presso il Comune di Ravenna e a titolo di rimborso per permessi retribuiti per cariche elettorali riconosciuti ai sensi dell'art. 79 del D.Lgs. 267/2000 presso il Comune di Bagnacavallo;
- f) Euro 4.651 che rappresentava per l'anno 2020 il contributo che il Comune di Lugo, con sua delibera n. 21 del 13/02/13, riconosce ad Acer, integrando la riduzione dei canoni operata con lo scopo di favorire, considerando l'attuale congiuntura economica, l'affitto di tutte le unità immobiliari del complesso di Belricetto;
- g) Euro 85.059 si riferiscono principalmente a rimborsi per servizi rifatturati alla ditta aggiudicatrice della manutenzione ordinaria e straordinaria del Patrimonio ERP per conto dei Comuni e a maggiori sanzioni pecuniarie per accertamento redditi a carico degli utenti.

## ***B) COSTI DELLA PRODUZIONE***

I costi della produzione nel 2020 ammontano ad Euro 7.554.260, a fronte di un costo del 2019 di Euro 7.488.622. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2020 è pari all'91%.

### **B.7) Costi per servizi**

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	2020	2019	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	157.359	160.056	-2.696
Spese di rappresentanza e promozionali	0	272	-272
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	74.429	80.416	-5.987
Spese postali e telefoniche	47.641	53.950	-6.309
Cancelleria , stampati, pubblicazioni, pubblicità	8.148	10.476	-2.328
Corsi di formazione personale, rimborsi a dipendenti ed altri oneri, buoni pasto	50.642	66.742	-16.100
Gestione mezzi di trasporto	1.747	2.467	-721
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	45.365	38.716	6.648
Costi per consulenze legali e e patrocinio legale	22.699	3.962	18.737
Costi svolgimento gara assicurazioni	1.602	6.643	-5.041
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	3.001	3.001	0
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	10.682	10.682	0
Certificazione sistema qualità	2.606	4.132	-1.528
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	20.418	1.848	18.570
Gestione sistema informativo	42.625	39.786	2.838
Spese su depositi bancari e postali	4.032	3.545	488
<b>Totale Spese generali</b>	<b>492.996</b>	<b>486.695</b>	<b>6.301</b>
<b>Costi per svolgimento gare e attività di assistenza legale gare manutenzione patrimonio ERP</b>	<b>0</b>	<b>103.551</b>	<b>-103.551</b>
Spese di amministrazione stabili	669.617	712.361	-42.744
Spese di manutenzione stabili	3.627.324	3.464.445	162.879
Spese per incarico coordinatore sicurezza alloggi ERP	13.101	21.279	-8.179
<b>Totale Spese della gestione immobiliare</b>	<b>4.310.041</b>	<b>4.198.085</b>	<b>111.956</b>
<b>Totale Spese dell'attività costruttiva</b>	<b>0</b>	<b>2.109</b>	<b>-2.109</b>
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>4.803.038</b>	<b>4.790.440</b>	<b>12.598</b>

## Spese Generali

Le spese generali al 31/12/20 sono pari a Euro 492.996, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 6.301, dovuto principalmente a maggiori spese per patrocinii legali.

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 157.359 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	24.368
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	11.108
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	11.052
Indennità chilometrica amministratori	Euro	2.732

- b) le spese per i servizi, le utenze e la manutenzione della sede sono inferiori rispetto all'esercizio precedente per effetto di minori servizi manutentivi eseguiti in corso d'anno;
- c) le spese postali e telefoniche hanno registrato un decremento di Euro 6.309.
- d) le consulenze professionali comprendono i costi per il servizio di gestione delle paghe del personale dipendente, le prestazioni di assistenza fiscale e amministrativa e ulteriori costi per attività di collaborazione nella gestione della sezione Amministrazione Trasparente del sito aziendale;
- e) i costi per spese legali e patrocinio legale sono inerenti principalmente all'attività di assistenza legale per contenziosi in materia di diritto del lavoro. L'incremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto anche ad attività di assistenza legale nei ricorsi presentati dalle ditte partecipanti a precedenti gare.
- f) i compensi maturati per la società di revisione, pari a Euro 10.682 sono inerenti l'attività espletata nel corso del 2020 per la certificazione del bilancio 2019;
- g) l'importo dei costi sostenuti per la sicurezza sul lavoro di Euro 20.418 ha subito un significativo aumento rispetto all'esercizio precedente a seguito della necessità di adeguare i propri uffici, adottando anche apposite procedure di sanificazione degli stessi e di proteggere i dipendenti, mediante l'acquisto di DPI, a seguito della diffusione della pandemia di Covid-19. Di questo importo, nell'ambito dei ricavi, fanno parte Euro 4.060 a titolo di credito d'imposta per sanificazione e acquisto di DPI, così come previsto dall'Art. 125 D.L. n° 34 del 1.05.2020, c.d. Decreto Rilancio;
- h) l'importo di Euro 42.625 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 669.617 e sono principalmente costituite da:

- a) Euro 177.294 riguardano le quote di spese che Acer riconosce agli amministratori condominiali esterni per compenso amministratore, recupero spese generali di gestione, recupero spese alloggi sfitti;
- b) Euro 62.197 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti, tale voce risulta in linea con il valore dell'esercizio precedente;
- c) Euro 21.722 per istruttoria di pratiche diverse, quali i costi per il collegamento telematico con i Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il servizio telematico per la registrazione mensile dell'imposte di registro sui rinnovi contrattuali con gli assegnatari di alloggi ERP e i costi relativi derivanti dagli sfratti per blindature porte alloggi; rispetto all'esercizio precedente tale voce ha subito un decremento di circa Euro 28.978 dovuto allo spostamento dei costi sostenuti per blindatura porte degli alloggi nel contratto relativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio ERP;
- d) Euro 8.440 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 7.593 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;
- e) Euro 161.484 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 88.296 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti;
- g) Euro 48.264 si riferiscono a costi per accollo canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti;
- h) Euro 87.648 si riferiscono a costi per fughe acqua e spese varie parti comuni edifici da addebitare ai comuni;
- l) Euro 9.241 si riferiscono ai costi sostenuti per la certificazione energetica degli alloggi E.r.p. di proprietà dei Comuni e diagnosi energetiche edifici;

### Spese di manutenzione degli stabili

I costi di esercizio per la manutenzione degli stabili ERP e non ERP in gestione e di proprietà Acer al netto dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex. Art. 36 L.R. 24/2011 sono complessivamente pari ad Euro 3.627.324 e sono costituite dalle seguenti voci:

- a) Euro 1.045.826 sono riferiti al canone annuo di pronto intervento relativo a manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari ERP, secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;
- b) Euro 2.166.772 sono riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino degli alloggi ERP;
- c) Euro 17.764 sono riferiti ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi. Di tali costi sono iscritti ricavi per Euro 19.632 per recupero da utenti;
- d) Euro 352.570 sono riferiti agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- e) Euro 28.328 sono riferiti a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer e di cui per Euro 5.278 specificatamente agli alloggi siti in Belricetto Via Fiumazzo 345;
- f) Euro 3.287 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;
- g) Euro 10.596 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 31/12/2020 e spese di manutenzione per alloggi destinati al progetto Sprar gestito per conto del Comune di Ravenna;
- h) Altri costi per manutenzione per Euro 2.181 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 112.982.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2020 si è attestato a Euro 41,24 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 2020, l'importo di Euro 14.144 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 951, dovuto a minori costi per noleggio di stampanti d'ufficio.

### B.9) Costi per il personale

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

<b>Descrizione</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Variazione</b>
<b><i>Salari e stipendi</i></b>	<b><i>1.412.947</i></b>	<b><i>1.395.167</i></b>	<b><i>17.780</i></b>
Retribuzioni	1.246.548	1.232.339	14.209
Retribuzione tirocinante	-	-	0
Lavoro straordinario	5.840	5.982	-142
Indennità di trasferta	516	396	-120
Compenso incentivante produttività	160.043	156.450	-1.013
<b><i>Oneri sociali</i></b>	<b><i>394.782</i></b>	<b><i>408.565</i></b>	<b><i>-13.783</i></b>
<b><i>Trattamento di fine rapporto</i></b>	<b><i>104.341</i></b>	<b><i>105.311</i></b>	<b><i>-5.603</i></b>
<b><i>Altri costi</i></b>	<b><i>-</i></b>	<b><i>1.800</i></b>	<b><i>-1800</i></b>
<b>Totale</b>	<b><i>1.912.070</i></b>	<b><i>1.910.843</i></b>	<b><i>1.227</i></b>

Nella voce retribuzioni 2020 sono inclusi gli incrementi contrattuali come previsto dal Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Federcasa siglato in data 28 dicembre 2017 e con il quale si è proceduto a dare copertura economica e normativa per il periodo relativo al triennio 01.01.2016-31.12.2018.

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

- Passaggio di livello di otto dipendenti da B3 a B2;
- Passaggio di livello di un dipendente con qualifica di quadro Q2 a Q1
- Cessazione a seguito di dimissioni a decorrere dal 05/12/2020, di un'unità di personale impiegata nel Servizio Finanziario;
- Assunzione a tempo determinato di un'unità di personale impiegato nella Gestione documentale e Informatica.

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.912.070 si rileva un ricavo pari ad Euro 70.401 relativo al rimborso di un'unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna per l'intero esercizio e un ricavo pari a Euro 7.172 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 160.043, 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 2018 prevista dalla Legge nr. 205/2017.

E' stato accantonato al fondo di trattamento fine rapporto la somma di Euro 104.342 in conformità alla vigente normativa.

Ai sensi del punto 15 dell'art. 2427 del codice civile si presentano, in forma dettagliata nel prospetto che segue, i dati relativi alla consistenza media del personale in servizio nel corso del 2020, ripartito per categoria.

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2020 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2020	In servizio al 31/12/2020
<i>Dirigenti</i>	1	1
<i>Quadri</i>	8	7
<i>Impiegati</i>	30	30
<b>Subtotale</b>	<b>39</b>	<b>38</b>
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	0	1
<b>Totale</b>	<b>39</b>	<b>39</b>

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 207.411:

- a) per l'importo di Euro 97.084 si riferiscono a fabbricati di proprietà destinati alla locazione e ad uso diretto di Acer;
- b) per l'importo di Euro 94.384 quale ammortamento per gli alloggi acquistati nel Comune di Ravenna destinati ad emergenza abitativa, come da accordo di programma sottoscritto con il Comune di Ravenna ed il Consorzio dei Servizi Sociali;
- c) per l'importo di Euro 15.943 si riferiscono a macchine d'ufficio ed altri beni mobili strumentali ammortizzabili, utilizzati da Acer.

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante sono state effettuate mediante un accantonamento e fondo svalutazione crediti per un importo complessivo di Euro 220.000, a fronte di posizioni creditorie verso gli utenti per canoni di locazione e relative quote aggiuntive ed accessorie ritenute inesigibili.

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

#### B.12) Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio 2020 non sono stati effettuati accantonamenti per rischi.

### B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

<b>Descrizione</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Variazione</b>
Contributi associativi	4.900	4.620	280
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	76.804	190.946	-114.141
Contributi GSE	1.135	497	638
Altre spese e perdite diverse	0	30.060	-30.060
<b>Totale costi ed oneri diversi</b>	<b>82.839</b>	<b>226.123</b>	<b>-143.284</b>
Imposta di bollo	1.611	2.149	-537
Imposta di registro	90.092	90.665	-572
IMU	66.988	70.060	-3.072
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	1.063	1.070	-7
Sanzioni amministrative	298	338	-39
Sopravvenienza passive	106.240	6.266	99.974
<b>Totale imposte indirette, tasse e contributi</b>	<b>266.294</b>	<b>170.547</b>	<b>95.747</b>
<b>Totale</b>	<b>349.133</b>	<b>396.670</b>	<b>-47.537</b>

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

- a) in conformità all'art. 11 delle convenzioni per l'affidamento in concessione all'Acer del servizio di gestione dell'edilizia residenziale sociale, in essere tra comuni e Acer con decorrenza dall'01/01/2014 fino al 31/12/2022, si è rilevata a costo la parte di canoni di locazione eccedenti le spese di gestione e di manutenzione, quale debito verso i Comuni e quali risorse da utilizzarsi da Acer per interventi di manutenzione su patrimonio E.R.P di proprietà comunale in osservanza dell'art. 36 della Legge Regionale 24/2001. In base a tale norma i proventi dei canoni degli alloggi di E.R.P oltre alla copertura dei costi di gestione, devono essere destinati al recupero ed allo sviluppo del patrimonio di alloggi E.R.P, ivi compresi i programmi sistematici di manutenzione e adeguamento tecnologico. Tale importo, pari ad Euro 76.804 indicato al lordo delle quote capitali di Euro 245.789 sulle rate dei mutui E.R.P, sarà reinvestito al netto di tali importi per interventi di qualificazione energetica riconducibili principalmente a coibentazioni, sostituzioni di infissi, rimodulazione di impianti di riscaldamento di acqua sanitaria, impianti fotovoltaici, interventi di rinnovo e rifacimento aree esterne, interventi di rinnovo componentistica degli impianti di ascensori, interventi di adeguamento ai condotti di scarico sia per centrali termiche che per impianti di riscaldamento singoli, interventi di impermeabilizzazioni di manti di copertura e rinnovo tinteggiature delle facciate, ed in generale al finanziamento di programmi di adeguamento tecnologico, qualificazione energetica, manutenzione straordinaria del patrimonio di alloggi E.R.P. in gestione. Il medesimo criterio contabile era utilizzato anche per le precedenti convenzioni.
- b) l'IMU versata nel 2020 è stata pari ad Euro 66.988, 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 52.272;
- c) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2020, esse sono così suddivise: Euro 84.807 sono relative al patrimonio alloggi E.R.P, Euro 4.224 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà, Euro 1.062 sono relativi all'imposta di registro versata per altre convenzioni in essere tra le quali l'Agenzia Casa di Ravenna e Cervia e la gestione degli alloggi di emergenza abitativa di Cervia;

- d) le altre imposte e tasse pari ad Euro 1.063 si riferiscono principalmente alla tassa di occupazione di suolo pubblico, al diritto annuale camerale e alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali;
- e) per quanto riguarda le Sopravvenienze Passive di Euro 106.240 si tratta principalmente di partite contabilizzate erroneamente all'atto della fusione con la società M.P.R. Srl.

### C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

#### C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad Euro 218 e sono costituiti da interessi attivi maturati principalmente sul c/c di cassa aperto 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 55.229, con un decremento di Euro 19.300, rispetto al 2019, dovuto alla diminuzione del tasso legale utilizzato per il conteggio degli interessi passivi sui depositi cauzionali passato da 0,8% a 0,05%.

La voce è così dettagliata:

- a) interessi passivi su depositi cauzionali versati dagli utenti per l'importo di Euro 724;
- b) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 12.804;
- 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 30.370;
- d) interessi passivi bancari per Euro 7.747 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 737.
- f) Interessi passivi per mutui contratti per il completamento di interventi edilizi di Ers per Euro 2.640

### 22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Descrizione	2020	2019	Variazione
IRES	31.663	3.042	28.621
IRAP	17.465	22.166	-4.701
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	-	-	0
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	- 7.799	10.934	-18.733
<b>Totale</b>	<b>41.329</b>	<b>36.142</b>	<b>5.187</b>

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 41.329, di cui Euro 31.663 per Ires ed Euro 17.465 per Irap dell'esercizio.

Le imposte anticipate IRES sono state accantonate al 31/12/2020 per Euro 7.799 a fronte delle differenze temporanee che si sono riversate nel corso dell'esercizio e dovute ai maggiori accantonamenti al fondo

svalutazione crediti rispetto alla quota di utilizzo tassata. In applicazione del documento OIC nr. 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2020 delle imposte, l'aliquota fiscale applicata per il loro calcolo è quella in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno e prevista dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio.

Nella tabella che segue viene illustrata la determinazione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione delle imposte differite e anticipate. Vengono inoltre specificate l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente.

	2019			2020		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale Aliquota IRES	Totale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale Aliquota IRES	Totale
Imposte anticipate	- 91.115	- 10.934	- 10.934	43.563	5.228	5.228
Accantonamento IRES fondo svalutaz. Crediti per errore utilizzo 2019					2.572	2.572
Totale imposte anticipate			- 10.934		7.799	7.799

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti che abbiano inciso sui risultati. Tuttavia si segnala che l'emergenza sanitaria sorta in seguito alla diffusione dell'epidemia da Covid-19 ha comportato una crisi economica significativa con maggiori effetti verso le famiglie, in particolare nei confronti delle classi sociali più deboli. Questa congiuntura sfavorevole potrebbe comportare una riduzione dei redditi degli utenti con conseguente ripercussione nel bilancio dell'Ente sia per quanto riguarda i propri ricavi caratteristici che per i minori incassi con relativo aumento della morosità.

### Destinazione del risultato dell'esercizio.

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 67.609 e registra un incremento rispetto all'esercizio 2019 di Euro 22.963. In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare l'utile di esercizio al fondo di riserva ordinaria per Euro 3.380 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 64.229.

Ravenna, 27 maggio 2021

per il Consiglio d'Amministrazione  
**IL PRESIDENTE**  
 Emanuela Giangrandi  
 (documento firmato digitalmente ai sensi art. dell'art. 21  
 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i)

	Saldi al 31/12/2020
<b>TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO</b>	<b>1.529.166,97</b>
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	518,28
MINISTERO CONTRATTI DI QUARTIERE	1.209,19
ART. 25 LEGGE 513	31.245,11
FINANZIAMENTO COMUNE DI COTIGNOLA VENDITA ALLOGGI	862,35
FINANZIAMENTO COMUNE DI BRISIGHELLA RIPRISTINO ALLOGGI VIA MAGLIONI	18.459,22
REGIONE EMILIA ROMAGNA COMUNE DI RAVENNA PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	7.393,99
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001	0,00
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66	1.478,93
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENIO VILLINO BOTTONELLI	0,00
REGIONE EMILIA ROMAGNA CONTRIBUTO PRU DARSENA 112 ALLOGGI	21.076,45
FINANZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO	10.842,29
FINANZIAMENTO REGIONALE RECUPERO ALLOGGI FILETTO	1.937,93
FONDI DI ROTAZIONE COMUNE DI RAVENNA SOCIALE HOUSING FILETTO	450,01
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI DI ROTAZIONE	21.561,21
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	16.174,50
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1° STRALCIO	349.125,09
FINANZIAMENTO RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI CANONI COMUNI	46.174,74
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B	85.459,87
POLIZZA RINALDI PER LAVORI DI RIPRISTINO CASA FABBRI	22.919,56
DELIBERA REGIONALE NR. 743/2018 MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITA' ALLOGGI SFITTI	10.889,30
COMUNE DI LUGO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016	513,81
COMUNE DI BAGNACAVALLO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016	292,75
CONTRIBUTO PIANO CASA MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 8/10	29.000,00
F.TO COMUNALE MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-6-8-10 CONVENZIONE 4133	94.513,97
CONTRIBUTO AUTONOMA SISTEMAZIONE E TRASLOCHI COMUNE DI ALFONSINE	75.195,18
<b>FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORIERE</b>	<b>858.671,74</b>
<b>TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI</b>	<b>2.387.838,71</b>
RATE MUTI RISCATTISTI RESIDUO RATE DA MATURARE	9.568,69
RIENTRI LEGGE 513/77 IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE	13.558,14
<b>ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE</b>	<b>23.126,83</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI</b>	<b>2.410.965,54</b>
FONDI LEGGE 457/78	758.224,84
D.M. 07/04/1997	937,99
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77	518,28
FONDI LEGGE 560/93	719.114,80
RIENTRI VINCOLATI LEGGE 560/93 DA VERSARE ALLA BANCA DI ITALIA	41.519,90
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	31.245,11
FINANZIAMENTO COMUNE DI COTIGNOLA VENDITA ALLOGGI	862,35
FINANZIAMENTO COMUNE DI BRISIGHELLA RIPRISTINO ALLOGGI VIA MAGLIONI	18.459,22
REGIONE EMILIA ROMAGNA COMUNE DI RAVENNA PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	7.393,99
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001	0,00
REGIONE EMILIA ROMAGNA CONTRIBUTO PRU DARSENA 112 ALLOGGI	21.076,45
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIALE RANDI 62-64-66	1.478,93
FINANZIAMENTO CASOLA VALSENIO VILLINO BOTTONELLI	0,00
FINANZIAMENTO INTERVENTO SOCIALE HOUSING FILETTO	10.842,29
FINANZIAMENTO REGIONALE RECUPERO ALLOGGI FILETTO	1.937,93
FONDI DI ROTAZIONE COMUNE DI RAVENNA SOCIALE HOUSING FILETTO	450,01
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI DI ROTAZIONE	21.561,21
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	16.174,50
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1° STRALCIO	349.125,09
PROGETTO FINANZIAMENTO KYOTO	46.174,74
FINANZIAMENTO REGIONALE PIANO CASA LINEA B	85.459,87
POLIZZA RINALDI PER LAVORI DI RIPRISTINO CASA FABBRI	22.919,56
DELIBERA REGIONALE NR. 743/2018 MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITA' ALLOGGI SFITTI	10.889,30
COMUNE DI LUGO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016	513,81
COMUNE DI BAGNACAVALLO ADEGUAMENTO ALLOGGI ERP DISABILI PROGRAMMA REGIONALE L. 112-2016	292,75
CONTRIBUTO PIANO CASA MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 8/10	29.000,00
F.TO COMUNALE MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-6-8-10 CONVENZIONE 4133	94.513,97
CONTRIBUTO AUTONOMA SISTEMAZIONE E TRASLOCHI COMUNE DI ALFONSINE	75.195,18
<b>FINANZIAMENTI AUTORIZZATI</b>	<b>2.377.531,28</b>
RIENTRI LEGGE 513/77 IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE	13.558,14
RATE MUTI RISCATTISTI RESIDUO RATE DA MATURARE	9.568,69
<b>RIENTRI DA AUTORIZZARE</b>	<b>23.126,83</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI</b>	<b>2.400.658,11</b>
<b>DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:</b>	
VERSAMENTI DIRITTI DI PRELAZIONE DA EFFETTUARE ESERCIZIO 2020 LEGGE 560/93	41.519,90
DA PRELEVARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA ( LEGGE 457/78)	-51.827,33
RIVERSAMENTI DA EFFETTUARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA ( LEGGE 457/78)	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>-10.307,43</b>
<b>IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI</b>	
ANTICIPO VIA CAORLE 14	53.110,88
C.R. 251/01	5.957,00
ANTICIPATI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 1626/2018	227.636,10
ANTICIPO INTERVENTO VIA PONTE ROMANO 29	18.678,88
CONTRIBUTO PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	244.220,23
ANTICIPATI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 743/2018	52.893,74
FONDI DEI COMUNI	18.930,88
ANTICIPATI PRIVATI	9.649,14
ANTICIPO DELIBERA REGIONALE CR 501/2003	37,00
ANTICIPO ALLOGGIO CONFISCATO ALLA MAFIA	0,00
ANTICIPATI FINANZIAMENTO PIANO CASA LINEA A	0,00
ANTICIPATI INTERVENTI DELIBERA REG. 1019/2020	186.494,13
<b>TOTALE IMPORTI ANTICIPATI</b>	<b>817.607,98</b>

## 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 dell'allegato bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna (l'Azienda), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, 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 2020, 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.

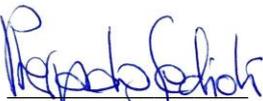
Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da 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:

- o 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;
- o 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;
- o abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- o 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;
- o abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

**LaBase Revisioni Srl**



Pierpaolo Sedioli  
(Socio)

Forlì, 11 giugno 2021

## 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 31/12/2020  
ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

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

L'organo di amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti, approvati in data 27/05/2021 con Delibera n. 29 del 27/05/2021, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e redatti in considerazione di quanto previsto da 13 a 18 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità di Acer, in vigore :

- Progetto di Bilancio, completo di Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario;
- Relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione richiama la stessa struttura di quella utilizzata per l'esercizio precedente ed è ispirata alle disposizioni di legge e alla norma n.7 delle *"Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate"* nella versione aggiornata alla data del 12 gennaio 2021 con le disposizioni introdotte dalla Legge 30 dicembre 2020, n.178, emanate dal CNDCEC; vengono apportate, logicamente, quelle variazioni di struttura in considerazione della particolare natura dell'Ente ACER e delle previsioni della Legge Regionale 24/2001 dell'Emilia Romagna.

### **Premessa generale**

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



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

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

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

È stato quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche garantiscono il concreto funzionamento dell'azienda, pur essendo intervenute modifiche nell'organizzazione nella struttura contabile e amministrativa, a seguito dell'avvicendamento di alcune figure professionali.;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*", dal punto di vista quantitativo o di capacità professionali, non sono mutate in modo da modificare in modo rilevante l'organizzazione;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per 2 ultimi esercizi, ovvero quello in esame (2020) e quello precedente (2019). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2020 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

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

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;



- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 4, c.c.;

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

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

### **Attività svolta**

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

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

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

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

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

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

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali assicura le competenze necessarie allo scopo; gli avvicendamenti intervenuti, realizzati con ottimo tempismo ed organizzazione, non hanno creato disagi od inefficenze;



- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una buona conoscenza delle problematiche aziendali;

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

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

- le decisioni assunte dalla Conferenza degli Enti e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;



- non sono pervenute segnalazioni di irregolarità da parte dell'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del D.Lgs n.231/2001.
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge sul bilancio;
- la consistenza di cassa contabile è sempre risultata corrispondente a quella fisica e/o di diritto, eventualmente tramite le necessarie riconciliazioni;
- sono state adempiute regolarmente le incombenze fiscali ed amministrative, tra cui la regolare tenuta della contabilità sociale, evenienza questa verificata nel corso dell'anno e delle verifiche periodiche dal Collegio e certificata anche dalla società di revisione che ha rilasciato il giudizio di revisione sul bilancio previsto per legge.

Nell'ambito della vigilanza sull'osservanza della Legge, il collegio ha effettuata idonea verifica in merito alla gestione dell'emergenza sanitaria in atto e sulle misure di prevenzione e di contenimento del rischio di diffusione del virus siano state adottate. A seguito dell'analisi della documentazione prodotta e delle informazioni ricevute, il Collegio prende atto che l'Ente si è conformata alle principali norme e linee guida in tema di contrasto alla diffusione del virus e ha provveduto a modulare un assetto organizzativo adeguato alla situazione contingente.

#### **Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione**

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione compatibile, per quanto possibile in considerazione della particolare natura dell'Ente, con le previsioni dell'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché, unitamente alla presente relazione, potessero essere depositati presso la sede della società corredati, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, co. 1, c.c.;



La società di Revisione LA BASE REVISIONI SRL è incaricata dello svolgimento della revisione contabile e di esprimere un giudizio professionale sul bilancio d'esercizio di ACER, obbligatorio ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 24/2001. Detta società, ha svolto la propria attività in conformità ai principi di revisione ISA Italia e, in data 11 giugno 2021, ha emesso la propria relazione "senza modifiche" ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che attesta che il bilancio d'esercizio 2020 "fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

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

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

### **Risultato dell'esercizio sociale**

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere pari ad € + 67.609.



## **Conclusioni**

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio dei Revisori, è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, e da quanto rilevato dai colloqui con la società di revisione e dal contenuto della relazione al bilancio dalla stessa redatto, si ritiene che non sussistano ragioni ostantive all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Ravenna, li 11 giugno 2021

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Gaetano Cirilli

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be the name Gaetano Cirilli, written over the typed name.



## IN PILLOLE

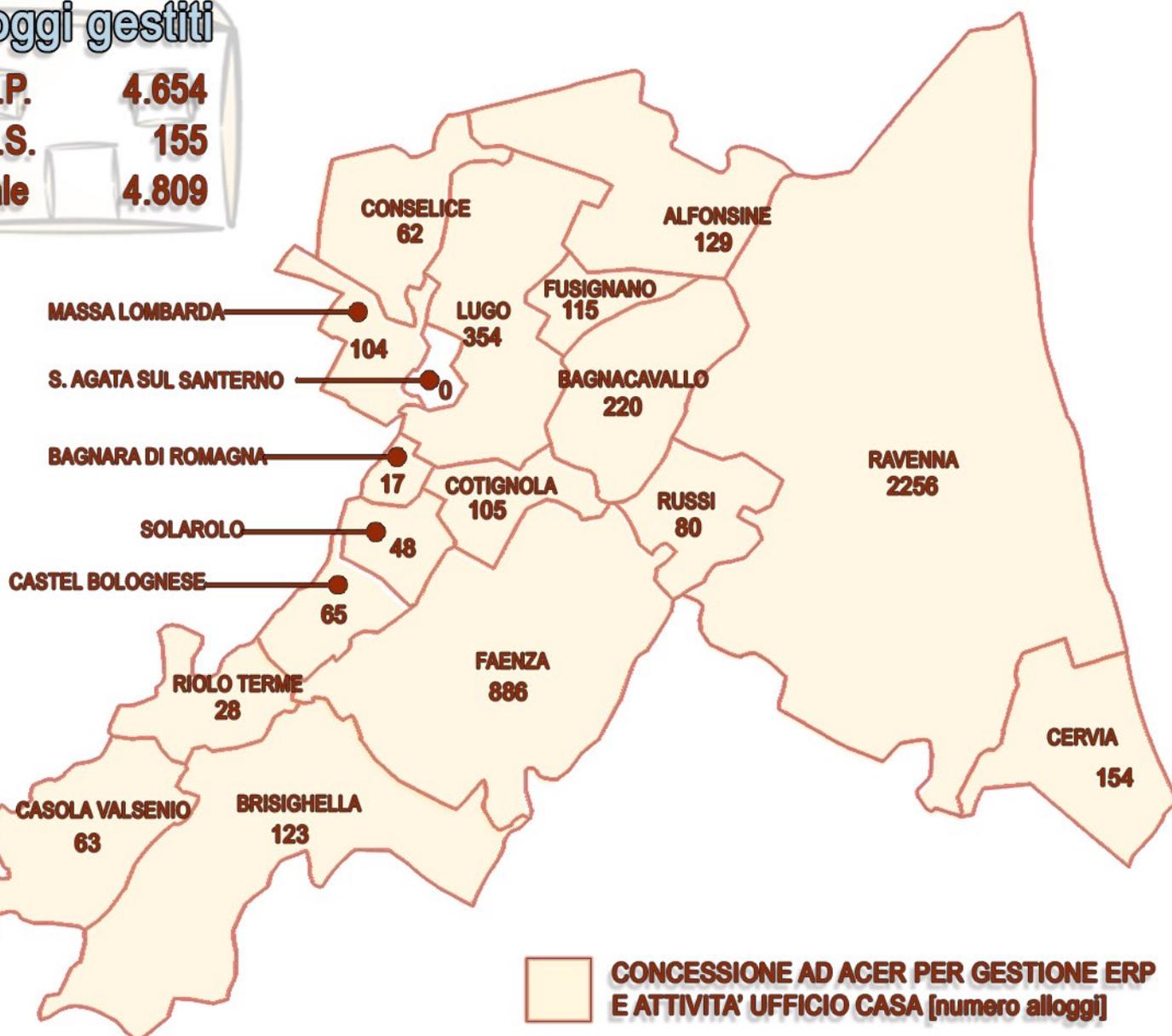
### I NUMERI

Valore della produzione	€ 7.718.209
Costo della produzione	€ 7.554.260
Costo del personale	€ 1.912.070
Impiego risorse in manutenzione	€ 3.678.150
Utile di esercizio	€ 67.609
Compenso di gestione medio per alloggio	€ 41,24
Canone medio mensile (anno 2020)	€ 130,26

## ATTIVITA' DI ACER NELLA PROVINCIA DI RAVENNA

### Alloggi gestiti

E.R.P.	4.654
E.R.S.	155
Totale	4.809



## ATTIVITA' VERSO GLI INQUILINI

<b>Alloggi assegnati a nuovi inquilini</b>	n°	165
<b>Altre assegnazioni</b> (mobilità interna, da provvisorio a definitivo, cambio intestazione)	n°	77
<b>Totale assegnazioni anno 2020</b>		
di cui 233 ERP e 9 non ERP (emergenza abitativa e locazione permanente)	n°	242
<b>Sfratti eseguiti</b>	n°	7
<b>Piani di recupero della morosità aperti al 31/12/20</b>	n°	377

## CARATTERISTICHE NUCLEI ASSEGNATARI



**10.269**  
INQUILINI PRESENTI



**1.718**  
ASSEGNATARI  
ULTRA 65 ENNI



**4.362**  
FAMIGLIE  
ASSEGNATARIE  
[ numero medio  
componenti: 2,35 ]

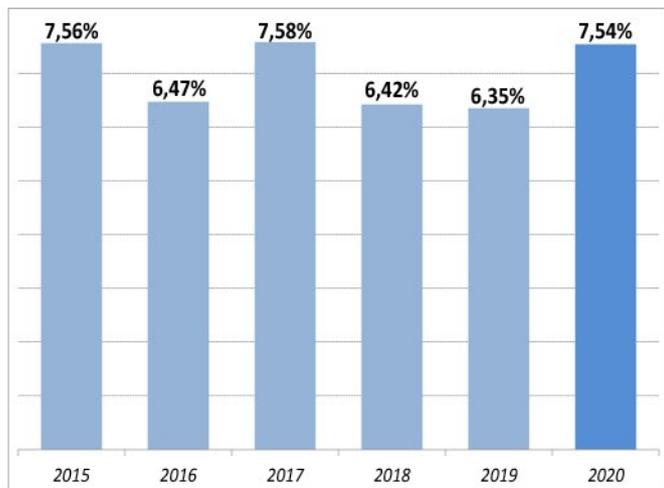
### COMPOSIZIONE NUCLEI



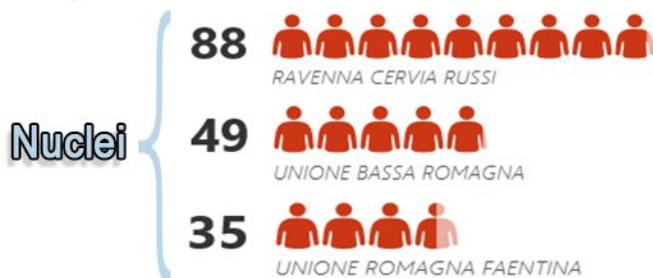
**NUCLEI STRANIERI**  
n° 952  
pari al 21,82%  
**RESIDENTI NELL'ERP**

# MOROSITA' CANONI ERP ANNO 2020

**€ 495.203,9**  
pari al **7,54 %** dell'emesso



## Contributi Conto Termico utilizzati a copertura morosità utenze condominiali



**Totale erogato: € 68.641**

**Suddivisione per distretto:**

Ravenna Cervia Russi	39.942	Bassa Romagna	15.647	Romagna Faentina	13.052
----------------------	--------	---------------	--------	------------------	--------

**Suddivisione per anno morosità coperta:**

2019 e precedenti	19.921	Anno 2020	27.761	Acconti su 2021	20.959
-------------------	--------	-----------	--------	-----------------	--------

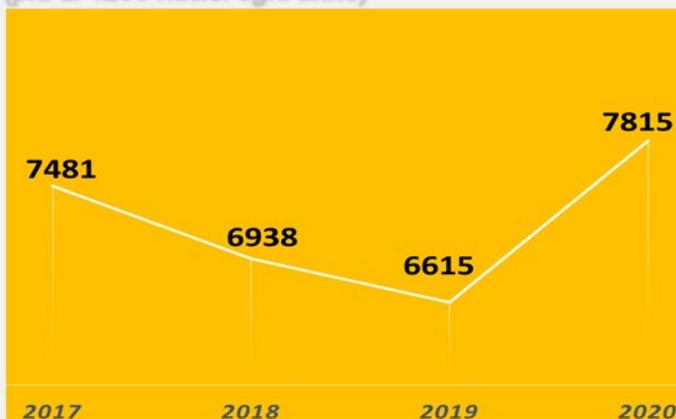
## INCASSI CANONI ERP PER COMUNE ANNO 2020

Alfonsine	158.515
Bagnacavallo	286.627
Bagnara di R.	20.575
Brisighella	175.966
Casola V.	95.014
Castel Bologn.	77.426
Cervia	163.179
Conselice	84.653
Cotignola	120.791
Faenza	1.103.006
Fusignano	145.801
Lugo	371.310
Massa Lomb.	129.485
Ravenna	3.254.349
Riolo Terme	25.394
Russi	82.687
Solarolo	72.423

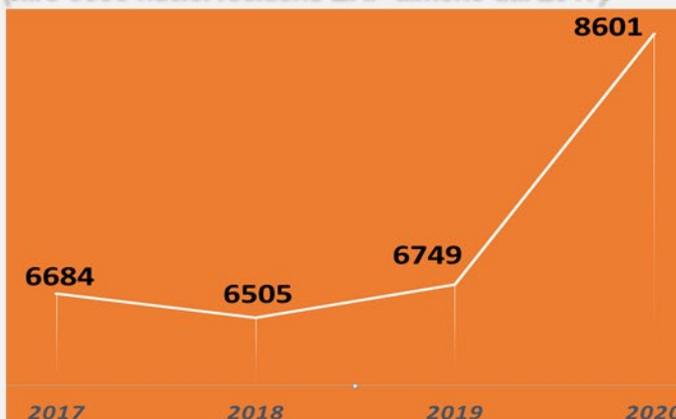
## PATRIMONI MOBILIARI NUCLEI ERP

(conti correnti, titoli, altre forme di risparmio, ecc.)

**Dato medio di tutti gli assegnatari**  
(più di 4200 nuclei ogni anno)



**Dato medio assegnatari di lunga presenza**  
(n.ro 3595 nuclei residenti ERP almeno dal 2017)





## UFFICI CASA: CONTRIBUTI PER L'AFFITTO

	FONDI AFFITTO		CONTRIB. DIRETTI E RINEGOZIAZIONI		TOTALE	
	n.ro nuclei	totale contributi	n.ro nuclei	totale contributi	n.ro nuclei	totale contributi
RAVENNA CERVIA RUSSI	785	760.612 €	158	183.964 €	943	944.576 €
ROMAGNA FAENTINA	382	487.785 €	141	142.178 €	523	629.963 €
BASSA ROMAGNA	243	316.253 €	147	153.139 €	390	469.392 €
<b>TOTALE PROVINCIALE</b>	<b>1410</b>	<b>1.564.650 €</b>	<b>446</b>	<b>479.281 €</b>	<b>1856</b>	<b>2.043.931 €</b>

## MEDIAZIONE SOCIALE



**Accompagnamento  
nuovi assegnatari  
n° 52**



**Riunioni condominiali  
(autogestione partecipata)  
n° 23**



**Interventi di mediazione  
e per rispetto del  
regolamento nei condomini  
n° 371**



**Condomini con  
nomina e  
collaborazione di  
caposcala n° 141**

## I DIPENDENTI ACER

**38 a tempo indeterminato  
1 a tempo determinato**



**22 DONNE**

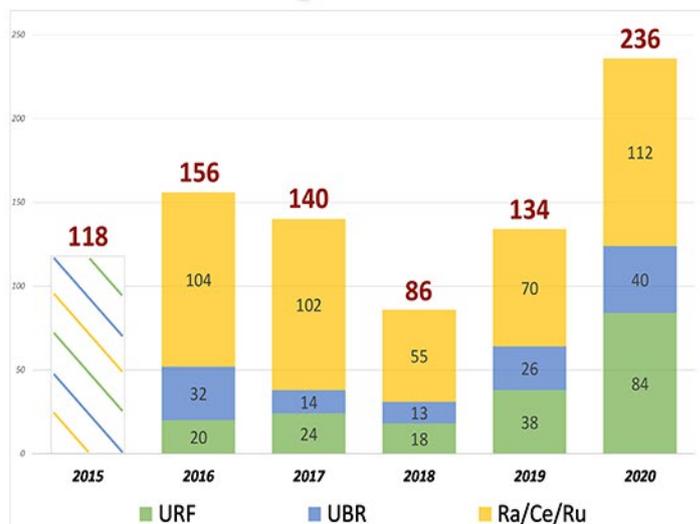


**17 UOMINI**

**costo del personale  
costo della produzione = 25,3%**

**dipendenti attivati  
in smart working = 31 (81,6%)**

## Richieste e segnalazioni per violazioni regolamento d'uso



## PATRIMONIO ACER

<b>Valore patrimonio (costo storico)</b>	<b>€ 3.598.956</b>
<b>Negozi/Uffici n° 38 (locati 36)</b>	<b>Garage n° 27 (locati 21)</b>
<b>Incasso totale canoni negozi/uffici anno 2020:</b>	<b>€ 135.409</b>
<b>Canone medio negozi/uffici al 31/12/2020:</b>	<b>€ 362,7</b>

## SERVIZI TECNICI

### PROGETTAZIONI

- **FAENZA Via P. Romano 29 - demolizione e nuova costruzione fabbricato per n.6 alloggi ERP (2° stralcio)**
- **RAVENNA San Biagio nord - predisposizione documentazione tecnica per partecipazione bando regionale e appalto concorso (PIERS):**
  - **Via Cicognani 15 Nuovo edificio NZEB per n° 23 alloggi ERP**
  - **Via Dorese 73/75 Riquilificazione n° 89 alloggi ERP**
- **ALFONSINE Via Tranvia 4-6-8-10: riquilificazione energetica di n° 21 alloggi**
- **DARSENA RAVENNA: T.R.A. (traiettoria di rigenerazione per l'abitare) predisposizione di documentazione per la partecipazione a bando nazionale (PINQUA):**
  - **nuovo lotto via Antica Milizia: realizzazione di n° 44 alloggi ERP oltre a spazi collettivi complementari alla residenza**
  - **Via Grado 49/51 e 80/82: riquilificaz. energetica e funzionale di n° 100 alloggi ERP**
  - **Via Eraclea 27/29/31/33/35/37/39: riquilificazione energetica e funzionale di n° 83 alloggi ERP**

### ESECUZIONE LAVORI

- **FAENZA Via P. Romano 29 - demolizione e nuova costruzione fabbricato per n° 6 alloggi ERP (1° Stralcio)**
- **RAVENNA Via Caorle 14 - recupero edilizio e riquilificazione**
- **RAVENNA Via Gatta 11/13 - riquilificazione energetica per n° 12 alloggi ERP**

**Ricavi per competenze tecniche: € 76.358**



# MANUTENZIONE ALLOGGI

Incidenza spese 2020 per manutenzioni ordinarie e straordinarie su risorse derivanti da entrate 2020 per canoni Erp e da fondi residui anni precedenti : 56,4%

**Interventi a canone n° 5.481**

**Interventi extra canone n° 1.340 (di cui 465 in addebito)**

**Servizi a misura n° 2.058 (di cui 1747 in addebito)**



**Alloggi sfitti ripristinati n° 254**  
[ costo medio € 8.006 ]

	Numero complessivo alloggi ripristinati	... di cui interessati da cofinanziamento regionale	Quota complessiva a carico fondi canoni comunali	Quota regionale per ripristini oggetto di contributo
RAVENNA CERVIA RUSSI	126	32	580.922 €	395.253 €
ROMAGNA FAENTINA	62	22	293.525 €	240.677 €
BASSA ROMAGNA	66	18	303.607 €	219.769 €
TOTALE PROVINCIALE	254	72	1.178.054 €	855.698 €

# RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE

Certificati di prestazione energetica emessi nel 2020 per alloggi ERP n° 152

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



**38 33 46 160 191 328 1025**  
**A B C D E F G**

**Conto Termico: contratti attivati nel 2020 per interventi di riqualificazione energetica**

RAVENNA - CERVIA - RUSSI	18
UNIONE BASSA ROMAGNA	13
UNIONE ROMAGNA FAENTINA	13
TOTALE PROVINCIALE	44