

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



BILANCIO D'ESERCIZIO

2020



Viale Giacomo Matteotti, 44 - 47121 Forlì
Tel. 0543 451011 - Fax 0543 451012 - C.F./P.IVA e N. iscr. Registro Imprese FC: 00139940407
www.aziendacasa.fc.it - e-mail: casa@aziendacasa.fc.it - pec: protocollo@aziendacasafc.legalmail.it

INDICE

<i>Relazione sulla gestione</i>	pag. 1
<i>Allegati alla relazione sulla gestione:</i>	
a) Alloggi gestiti al 31/12/2020	pag. 22
b) Fatturato anno 2020 da canoni di locazione alloggi	pag. 23
c) Insoluto al 31/12/2020 per tipologia di unità immobiliare	pag. 24
d) Insoluto al 31/12/2020 per Comune di insidenza dell'alloggio	pag. 25
e) Rendicontazione delle gestioni e.r.p. dei singoli Comuni	pag. 26
f) Calcolo del costo medio di gestione degli alloggi comunali	pag. 27
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2020	pag. 28
Conto economico al 31 dicembre 2020	pag. 31
<i>Rendiconto finanziario per l'esercizio 2020</i>	pag. 33
<i>Nota integrativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020</i>	pag. 35
Allegato 1) alla Nota integrativa: Prospetto di raccordo dei finanziamenti	pag. 67

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione, nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ritiene opportuno evidenziare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso.

La presente relazione, redatta a corredo del bilancio ai sensi dell'art. 2428 c.c., nonché dell'art. 18 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità, intende fornire tutte le necessarie informazioni sulla situazione dell'Azienda, sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato. Per quanto concerne invece l'illustrazione dei dati contabili e le altre notizie direttamente inerenti la redazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, si rinvia alla Nota Integrativa.

La domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica rimane certamente molto elevata e cresce il numero di famiglie che attendono risposte dalle Istituzioni pubbliche, mentre la disponibilità di risorse delle medesime Istituzioni è inferiore alle necessità, ed è stata spesso ridotta negli ultimi anni al reinvestimento dei fondi derivanti dalle cessioni degli alloggi di e.r.p. effettuate negli anni passati e a risorse regionali finalizzate esclusivamente al recupero di alloggi sfitti. Queste risorse nel loro complesso risultano indubbiamente non sufficienti a sostenere un adeguato programma di ampliamento del patrimonio di edilizia popolare. Sul tema ci si soffermerà con maggiore precisione nel successivo paragrafo dedicato all'attività tecnica

Nel 2020 ACER ha continuato a perseguire un'oculata gestione del patrimonio di e.r.p. dei Comuni, con l'obiettivo di dare una risposta adeguata alle famiglie in condizioni di grave disagio economico.

Si conferma quindi il ruolo centrale che ACER sta continuando a svolgere secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale 24/2001 e dalla volontà dei Comuni titolari, quale strumento tecnico delle Amministrazioni Locali per la gestione e l'attuazione delle politiche abitative su una dimensione provinciale che determina importanti economie di scala.

L'attività dell'Ente continua a essere costantemente ispirata a criteri di trasparenza, legalità ed economicità del servizio.

La *Carta dei Servizi*, consolidato strumento di trasparenza e di garanzia per gli utenti, è stata oggetto di una puntuale applicazione, come trimestralmente illustrato alle Amministrazioni Comunali tramite gli appositi report.

E' stata mantenuta la *certificazione di qualità* ISO 9001, che testimonia lo standard qualitativo del servizio erogato dall'Azienda, e tramite la puntuale redazione annuale del *Bilancio Sociale* è continuato il processo di coinvolgimento responsabile nei confronti di tutti i soggetti interessati dall'attività di ACER, dipendenti, fornitori, committenti e/o fruitori dei servizi.

Si è dato adempimento a quanto previsto dal codice in materia di protezione di dati personali, tema rispetto al quale l'Azienda ha sempre prestato particolare attenzione, testimoniata dagli investimenti realizzati e dall'adozione di misure di sicurezza idonee alla considerevole mole di dati gestiti (alcuni dei quali rientrano nell'ambito dei dati sensibili e sono pertanto oggetto di particolare tutela).

In merito l'Azienda ha proseguito nel 2020 il percorso di adeguamento delle proprie misure di sicurezza,

anche informatica, e dalla propria documentazione al nuovo **Regolamento Europeo n° 2016/679 in materia di protezione dei dati personali**, e alle disposizioni applicative conseguenti.

Si è provveduto alla redazione e pubblicazione sul sito aziendale, secondo i requisiti previsti dalla L. 190/2012 e dal Piano Nazionale Anticorruzione, del Piano per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza, a sua volta parte integrante del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di cui al D.Lgs. 231/2001.

Nel corso del 2020 si è provveduto inoltre alle pubblicazioni previste dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 per gli Enti Pubblici Economici nell'area Amministrazione Trasparente, e all'aggiornamento del materiale pubblicato.

GESTIONE DEL PERSONALE

Nel corso dell'anno 2020 è cessato dal servizio un dipendente a tempo indeterminato per pensionamento, e ne è stata disposta la sostituzione con una nuova assunzione, anche se a decorrere solo dal 1° gennaio 2021.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31/12/2020 per livello del CCNL Federcasa e per area gestionale di appartenenza è rappresentata nella tabella che segue. Inoltre nella nota integrativa, ai sensi dell'art. 2427 c.c., punto 15), sono riportate in sede di commento alla voce B.9) la consistenza media puntuale dei dipendenti durante l'anno ripartita per categoria (dirigenti, quadri, impiegati).

Unità di ruolo in servizio al 31/12/2020											
Area gestionale	Dirett.	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	Totali
Interventi edilizi				1	2		2	1			6
Manutenzione/Patrimonio				1		5	2	2			10
Gestione stabili e contabilità		1	2		3	1	3	3	1	4	18
Generali	1							1		1	3
Totali	1	1	2	2	5	6	7	7	1	5	37

COSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI				
(Importi in Euro)	CONS. 2019	PREV. 2020	CONS. 2020	%
Salari e stipendi (di cui:)	1.522.724,36	1.532.000,00	1.519.499,46	74,2%
Retribuzioni base	1.167.362,94	1.148.000,00	1.174.157,04	56,9%
Altre voci di retribuzione (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	138.835,73	176.000,00	144.238,10	6,8%
Lavoro straordinario	23.251,85	23.000,00	16.110,72	1,1%
Indennità di trasferta	1.330,93	2.000,00	1.170,87	0,1%
Retribuzione di risultato	191.942,91	183.000,00	183.822,73	9,3%
Oneri sociali	401.599,98	405.000,00	402.145,81	19,6%
Trattamento di fine rapporto	121.679,91	125.000,00	117.514,99	5,9%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	7.190,67	9.000,00	7.962,00	0,4%
Totale	2.053.194,92	2.071.000,00	2.047.122,26	100,0%

La spesa complessiva per il personale di competenza del 2020, comprensiva di accantonamento al T.F.R. e altri costi, ammonta quindi a 2 milioni 47 mila Euro, articolata come nella tabella sopra esposta.

L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2020, quantificate in corso d'anno dalla contrattazione decentrata integrativa, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2020, è stato contabilmente rilevato, come prescritto dal principio della competenza, in base alle valutazioni svolte sulla possibilità di effettuarne la materiale erogazione nel corso del 2020 in rapporto agli obiettivi stabiliti dai provvedimenti aziendali.

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2020 tra le principali aree di attività dell'Azienda Casa.

Le percentuali risultano simili in linea tendenziale ai dati dell'anno precedente.

Settori di attività	Oneri del personale		Incidenza settori operativi (esclusi servizi generali)	Oneri del personale	
Interventi edilizi	366.379	17,90%	Interventi edilizi	366.379	20,10%
Servizi generali	223.965	10,94%			
Manutenzione e Patrimonio	524.405	25,62%	Manutenzione e Patrimonio	524.405	28,76%
Gestione stabili e contabilità	932.373	45,55%	Gestione stabili e contabilità	932.373	51,14%
TOTALE	2.047.122	100,00%	TOTALE	1.823.157	100,00%

RAPPORTI CON SOCIETA' CONTROLLATE E COLLEGATE

Nell'ambito delle Società nei confronti delle quali si ravvisano rapporti di partecipazione, si segnala che con deliberazione n. 68 in data 11/12/2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato, a norma dell'art. 20 del D. Lgs. 75/2016 (c.d. Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica) l'analisi periodica di tutte le partecipazioni possedute al 31/12/2019, tenendo conto dell'evoluzione di tali partecipazioni a fine 2020.

La sostanza del rapporto con le società partecipate da ACER (soltanto due) è così sintetizzabile:

- la partecipazione nella società ART-ER S.cons.p.a., con sede a Bologna, è stata mantenuta senza interventi. La società è nata dal processo di fusione della partecipata Eret S.p.a. con l'altra società regionale Aster S.cons.p.a., dando vita a decorrere dal 1° maggio 2019 alla nuova società consortile, delle cui quote a oggi ACER continua a essere titolare per lo 0,004%, per un valore di 69,00 Euro.

L'operazione nelle intenzioni della Regione, che ne è stata la promotrice, è stata finalizzata alla costituzione di una nuova società specializzata nel supporto alle politiche della Regione in materia di programmazione e valorizzazione territoriale, realizzazione di interventi pubblici, ricerca e ambiente. In particolare, la società eroga al sistema degli enti di ERP il servizio di indagine annuale di *customer satisfaction* sull'utenza, realizzata su un campione di utenti ritenuto significativo.

ACER Forlì-Cesena, analogamente ad altre Aziende operanti in Regione e coerentemente con il proprio Sistema per la Gestione della Qualità aziendale, infatti, conduce annualmente tramite la società in questione una rilevazione finalizzata a monitorare il livello di soddisfazione degli utenti, rilevando e analizzando i livelli di qualità percepita e attesa relativi a differenti aspetti dell'erogazione dei servizi.

Nel corso del 2020 è proseguito l'iter presso l'ANAC, seguito dalla Regione Emilia-Romagna in quanto socio di riferimento, finalizzato al buon esito della domanda di iscrizione all'Elenco delle

amministrazioni aggiudicatrici che affidano ai propri organismi in house providing. Dal momento che è attivo un modello per il controllo analogo congiunto, al quale ACER ha aderito, tale iscrizione comporterebbe anche ACER la possibilità di considerare gli affidamenti alla società come affidamenti “in house” ai fini del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016). Al momento non risultano formalmente confermati né l’iscrizione nell’Elenco, né il rigetto della domanda.

- la partecipazione nella società Lepida S.cons.p.a, con sede a Bologna, è stata mantenuta senza interventi. Anche in questo caso, dal 1° gennaio 2019 era stata completata la procedura di incorporazione da parte della partecipata Lepida S.p.a. dell’altra società regionale Cup 2000 S.cons.p.a., e con essa la trasformazione eterogenea della S.p.a. in Lepida Società consortile per azioni. Il valore della partecipazione di ACER Forlì-Cesena non è cambiato, essendo tuttora pari a 1.000,00 Euro, corrispondenti allo 0,0014% delle quote sociali.

Scopo dell’operazione per la Regione, che ne era la promotrice, è stato costituire un unico polo specializzato nel comparto delle tecnologie dell’informazione e della comunicazione digitale e web, con particolare attenzione all’implementazione dei servizi sanitari e di welfare attraverso le nuove tecnologie e all’infrastrutturazione digitale dei territori.

In particolare, la titolarità della propria quota permette ad ACER di fruire dei servizi informatici e di evoluzione verso la rete regionale a banda larga, costituita dai collegamenti in fibra ottica, che la società ha attivato gratuitamente, insieme ai relativi apparati, per la sede dell’Azienda; la società, inoltre, fornisce ad ACER il servizio di utilizzo di tale fibra a costi estremamente vantaggiosi rispetto al mercato. Nel corso del 2020 è proseguito l’iter presso l’ANAC, seguito dalla Regione Emilia-Romagna, finalizzato al buon esito della domanda di iscrizione all’Elenco delle amministrazioni aggiudicatrici che affidano ai propri organismi in house providing. Anche in questo caso, infatti, ACER ha aderito a un modello per il controllo analogo congiunto, per assicurarsi la possibilità di considerare gli affidamenti alla società come affidamenti “in house”. Al momento l’iscrizione nell’Elenco non risulta formalmente confermata.

Gli aspetti contabili delle partecipazioni societarie sono esposti nella nota integrativa a commento della voce B.III) – Immobilizzazioni finanziarie.

ATTIVITA’ GESTIONALE

Per l’Azienda Casa da sempre l’area operativa caratteristica è la gestione degli alloggi di edilizia popolare.

Questa attività è estremamente variegata e complessa; in sintesi si tratta di:

- gestire tutte le normative regionali in materia di canoni e tutti i relativi regolamenti articolati Comune per Comune, affrontando e risolvendo tutti i problemi contrattuali, giuridici, contabili e fiscali relativi alla locazione, compresi l’elaborazione, la spedizione e l’incasso delle fatture per canoni di locazione e oneri accessori;
- prestare giorno per giorno l’adeguata attenzione a un’utenza di oltre 4 mila assegnatari, la maggior parte dei quali portatrice di forti problematiche sociali ed economiche, ricevendo e gestendo migliaia di segnalazioni di esigenze manutentive urgenti, nonché programmando ed eseguendo interventi di recupero di alloggi vuoti e di manutenzione straordinaria sull’intero patrimonio abitativo pubblico;
- mantenere una totale collaborazione con i Comuni e un dialogo costante con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini.

Nella seguente tabella viene rappresentata in modo sintetico la consistenza del complessivo patrimonio

immobiliare che ACER ha gestito durante l'esercizio 2020, comprese le principali tipologie di unità immobiliari a uso non residenziale.

Per quanto riguarda gli alloggi, un'illustrazione più analitica è contenuta nella tabella a) allegata alla presente relazione, che rappresenta l'articolazione degli alloggi in gestione per Comune di localizzazione alla data del 31 dicembre 2020.

Il numero di alloggi esposto in corrispondenza delle diverse proprietà dimostra come il numero complessivo di unità di proprietà comunale, oggetto di gestione per conto terzi, continua a essere ampiamente superiore alle 4.300 unità. Questo dato è rilevante ai fini della determinazione del massimale del costo di gestione, che per il numero di alloggi gestiti risulta quindi fissato dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391 del 30.07.2002 in € 47,00 mensili.

Gestione complessiva al 31.12.2020		
Alloggi		
Titolarietà della proprietà	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2020	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2019
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.376	4.351
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	172	172
Gestione per conto dei Comuni	4.548	4.523
<i>ACER senza contributo</i>	59	59

	Alloggi proprietà comunale	Alloggi/posti letto privati
Agenzia per l'affitto	50	-

Unità immobiliari non residenziali			
Negozi propr. ACER	Box/Posti auto propr. ACER	Altre u.i. propr. ACER	Centri sociali
31	110	13	3
Negozi propr. Comuni	Box/Posti auto propr. Comuni	Altre u.i. propr. Comuni	
-	168	26	

Dalla tabella precedente è rilevabile che, oltre all'ambito strettamente di edilizia residenziale pubblica, è proseguita anche nel 2020 per conto del Comune di Forlì l'attività relativa all'"Agenzia per l'affitto".

In merito si rileva che da oltre tre anni è giunto a scadenza l'ultimo contratto di locazione passiva e pertanto è terminato il ricorso alla locazione di alloggi di proprietà privata e si opera in prospettiva futura con i soli immobili di proprietà comunale aventi tale destinazione.

GESTIONE DI ALLOGGI PER CONTO TERZI

A integrazione di quanto già esposto nella relazione annuale sull'attività di gestione alloggi per conto terzi, già inviata a tutte le Amministrazioni Comunali, si rappresentano di seguito gli elementi di sintesi utili alla rendicontazione finale della gestione del patrimonio di proprietà di terzi affidata all'ACER.

Il prospetto riepiloga i saldi di gestione degli alloggi comunali, che rappresentano l'onere di gestione per l'anno 2020 connesso all'attuazione dei vigenti atti di concessione, mentre un prospetto più analitico sulla loro determinazione è riportato nella tabella e) allegata alla relazione.

I principali presupposti per la sua elaborazione, in quanto oggetto di specifica proposta alla Conferenza degli Enti, vengono illustrati nella parte conclusiva della presente relazione.

Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2020 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE 2020 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	32.149,62	Bertinoro	48.348,54
Borghi	4.744,15	Castrocaro	26.940,74
Cesena	305.969,73	Civitella	38.699,25
Cesenatico	128.852,38	Dovadola	2.115,80
Gambettola	19.910,24	Forlì	242.887,22
Gatteo	18.733,39	Forlimpopoli	66.129,46
Longiano	9.996,71	Galeata	32.055,55
Mercato Saraceno	15.757,11	Meldola	21.893,47
Montiano	17.528,16	Modigliana	1.182,15
Roncofreddo	16.433,95	Portico e San Benedetto	-12.159,77
San Mauro Pascoli	33.400,83	Predappio	71.041,83
Sarsina	-6.156,57	Premilcuore	-7.683,00
Savignano	22.362,64	Rocca San Casciano	13.313,80
Sogliano	28.792,23	Santa Sofia	23.304,05
Verghereto	16.233,93	Tredozio	21.937,60
Comprensorio cesenate	664.708,50	Comprensorio forlivese	590.006,69
Totale generale Euro 1.254.715,19			

L'esercizio 2020 ha permesso di determinare una quota di copertura dei costi di gestione che, espressa in termini di importo medio mensile per alloggio, è risultata pari a 36,55 Euro a carico dei Comuni, a fronte dei 47,00 euro previsti dalle direttive regionali, con un abbattimento, quindi, del 22,2%. Questa conclusione è stata possibile alla luce dei rapporti concessori, che prevedono che l'Azienda Casa imputi alle gestioni comunali anno per anno un importo correlato ai costi effettivamente sostenuti, sempre nei limiti del massimale concordato.

Parallelamente la Conferenza degli Enti ha formulato (a tutto vantaggio delle Amministrazioni Comunali) un articolo della Convenzione/Concessione che prevede per ogni anno l'imputazione alle gestioni comunali di quote di copertura degli oneri di gestione anche inferiore agli effettivi costi, qualora il risultato di bilancio, per il positivo andamento di costi e ricavi del complesso delle attività di ACER, lo consenta.

L'Azienda si impegna a proseguire il confronto con le singole Amministrazioni Comunali che presentano un

saldo attivo significativo per definire le destinazioni di impiego delle risorse disponibili.

CANONI DI LOCAZIONE E RECUPERO CREDITI

Si sintetizzano nella tabella seguente gli importi del fatturato dei canoni di locazione degli alloggi e dei locali a uso diverso (principalmente negozi, box e centri sociali) nell'anno appena concluso.

CANONI DI LOCAZIONE 2020		
Titolarità della proprietà	Consuntivo 2020	Consuntivo 2019
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	6.644.999	6.615.297
<i>Proprietà ACER da trasferire ai Comuni</i>	-	-
Totale per conto Comuni	6.644.999	6.615.297
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	108.668	100.410
TOTALE U.I. A USO ABITATIVO	6.753.667	6.715.707
<i>Locali a uso diverso</i>	163.321	167.011

In specifico riferimento agli alloggi, la tabella b) allegata alla presente relazione espone la ripartizione del fatturato da canoni di locazione nel 2020 per Comune di ubicazione e per tipo di proprietà.

La variazione media evidenziata è pari a un + 0,5%, e rappresenta una sostanziale stabilità del monte canoni. Essendosi determinata a sostanziale parità di alloggi in gestione, va attribuita principalmente all'aggiornamento dei canoni di e.r.p. da ottobre 2019 a settembre 2020 con l'applicazione dei redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2019 e con i parametri stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna con le Delibere di Giunta n. 894/2016 e n. 739/2017 e dai conseguenti provvedimenti comunali, che hanno riformato radicalmente il sistema di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Ricordiamo infatti che i Comuni hanno svolto nel corso del 2017, con il supporto tecnico di ACER, le rispettive valutazioni in merito alla scelta dei valori per i parametri che la norma lasciava ai Regolamenti Comunali, entro *range* fissati dalla Regione stessa. L'iter ha portato dapprima all'approvazione di un orientamento comune da parte del Tavolo di Concertazione Provinciale e poi, entro agosto 2017, all'approvazione da parte dei competenti organi di ciascun Comune del relativo Regolamento da applicarsi, per espressa indicazione regionale, sui canoni dal 1° ottobre 2017.

Inoltre, un altro elemento di variazione è stato fornito dall'ulteriore aggiornamento dei canoni da ottobre 2020 ai nuovi redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2020.

Peraltro non è da sottovalutare anche la dinamica del numero di alloggi sfitti in alcuni Comuni, a fronte della difficoltà di reperire le risorse finanziarie per recuperare il patrimonio edilizio esistente, spesso costruito ben oltre 50 anni fa.

Dal punto di vista degli incassi, pur nel contesto di diffusa crisi sanitaria ed economica, si è rilevata una accettabile tenuta, come dimostrato dagli indici di insoluto corrente da canoni per gli alloggi di e.r.p. riportati nel seguente prospetto.

	2020	2019	2018	2017
Incidenza percentuale dell'insoluto sul fatturato dell'anno	11,81%	11,20%	13,38%	13,86%

Rilevanza notevole presenta come consueto anche l'insoluto per oneri accessori, che (pur su un valore di fatturato di gran lunga inferiore rispetto ai canoni) vede anch'esso sostanziale stabilità degli indici, passando al 34,97% nel 2020, rispetto al 35,09% del 2019 e al 32,50% del 2018.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2020, esiste anche una significativa quota di pagamenti che risulta solo in breve ritardo rispetto alle scadenze.

Dalla tabella c) allegata alla presente relazione, che presenta l'aggiornamento delle percentuali di insoluto con gli incassi fino a fine marzo 2021, si evincono le dinamiche descritte.

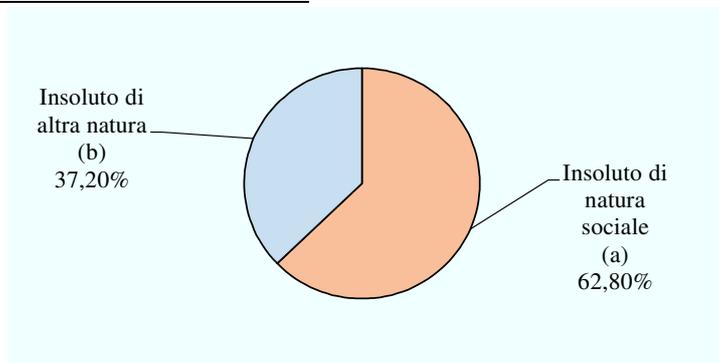
In tabella d), invece, i dati contabili relativi ai soli canoni da alloggi vengono distinti per Comune e per Comprensorio.

Si ritiene di proporre, come nei precedenti bilanci, un'analisi più approfondita, che vada a **indagare la natura del complesso dei crediti verso inquilini di unità abitative** iscritti in bilancio al 31 dicembre 2020; l'insoluto viene suddiviso in due categorie principali:

- insoluto con forte componente di disagio socio-economico;
- insoluto di altra natura e quindi generalmente suscettibile di un recupero, anche forzoso, senza che l'applicazione di misure coercitive possa confliggere con esigenze di protezione delle situazioni di fragilità, comunque intese.

Chiaramente, nei riguardi della prima categoria più che sul piano delle iniziative di recupero l'attività ACER, di concerto con i Comuni, si svolge nell'ambito della mediazione e delle iniziative volte alla restituzione di maggiori capacità economiche dei nuclei.

I risultati di tale analisi sono rappresentati sinteticamente nel grafico che segue; a livello di considerazioni generali, si può affermare che la relativa quota di insoluto dovrebbe più correttamente essere considerata uno strumento sostanziale di contribuzione di welfare.



In materia di **procedure di recupero crediti** si sono poste in essere tutte le attività per un sistematico controllo del rispetto delle clausole contrattuali nel rapporto locativo, al fine di perseguire i casi di insolvenza

da parte degli inquilini e arginare per quanto possibile la morosità da canoni e da oneri accessori, senza prescindere dai riflessi sociali della concessione in locazione di alloggi di edilizia pubblica.

Allo scopo sono state periodicamente rilevate ed esaminate tutte le posizioni di utenti che risultassero avere debiti da canoni o da oneri accessori e, al fine di ottenere il pagamento di quanto dovuto, si è privilegiata, anche se più gravosa per il carico di lavoro, l'immediatezza del rapporto personale diretto rispetto al consueto, ma meno efficace, sollecito epistolare.

Esperiti tutti i tentativi, ogni volta che si è verificata una persistente morosità oltre i termini stabiliti dalla Legge Regionale, è stata avviata, secondo i casi, o una pratica di mediazione sociale o una procedura giudiziale, in entrambi i casi in stretto rapporto con i Comuni interessati.

L'analisi dei dati relativi agli insoluti, peraltro, non può prescindere dall'approfondire più compiutamente gli effetti diretti e indiretti nell'anno 2020 delle misure nazionali e regionali per la prevenzione dell'epidemia da Covid-19, approfondite anche in nota integrativa:

- le misure per il contenimento del contagio, che nei mesi da marzo a maggio hanno permesso lo spostamento delle persone fisiche solo per ragioni di assoluta urgenza, hanno reso problematico provvedere puntualmente al pagamento del canone di locazione anche per diversi inquilini degli alloggi gestiti da ACER.

L'Azienda ha avviato una campagna di comunicazione agli inquilini per divulgare la conoscenza degli strumenti di pagamento telematico da remoto, che il sistema di gestione degli incassi ACER consente, allo scopo di aumentare la consapevolezza di questi strumenti da parte dell'utenza, costituita prevalentemente da anziani e soggetti svantaggiati, quindi in difficoltà con le nuove tecnologie.

Una volta recuperata nel mese di giugno la possibilità di recarsi liberamente presso i luoghi di pagamento, si è rilevato, grazie anche all'intensa attività di sollecito formale e informale e di mediazione sociale, un corposo recupero negli incassi. Il periodo immediatamente conseguente alla fine del primo *lockdown* generalizzato ha fatto registrare un rapidissimo e costante riavvicinamento degli indici rispetto all'andamento del 2019: +3,06 punti percentuali a fine maggio, +1,73 a giugno, +0,77 a luglio, +0,48 ad agosto.

Peraltro, nella fase iniziale di emergenza Covid sono state sospese per alcuni mesi le procedure di sollecito o di recupero dell'immobile per ritardi nel pagamento, per poi riprendere nella seconda parte dell'anno le azioni di recupero crediti in modalità sostanzialmente ordinaria, in stretto rapporto con ciascun Comune.

- se i numeri esposti dicono che l'emergenza sanitaria ha portato un rallentamento rispetto ai miglioramenti nella lotta alla morosità, ma che l'effetto è stato relativamente contenuto grazie alla sua gestione da parte dell'Azienda, sono invece ancora da riscontrare in modo pieno gli effetti sui redditi degli assegnatari della grave crisi economica e occupazionale indotta dall'emergenza stessa, a partire soprattutto dall'autunno 2020.

ACER sta continuando a lavorare perché l'influsso negativo sullo stato dei pagamenti possa essere il minore possibile e gli insoluti possano rimanere ai livelli soddisfacenti raggiunti negli ultimi due anni, anzi possano migliorare ulteriormente.

Si evidenziano inoltre che nel corso del 2020 sono state avviate specifiche analisi su alcuni aspetti innovativi per migliorare la tutela del credito da parte di ACER:

- la previsione di un positivo rapporto costi – benefici, sia in termini organizzativi che economici, ha portato questo Consiglio di Amministrazione nel corso del 2021 alla decisione di avviare la **costituzione di un ufficio legale interno**. Questa soluzione potrà fare mantenere l'efficacia nel contrasto della

morosità, evitando al contempo un eccessivo aumento dei costi imputati alle gestioni comunali, per effetto di quella che al momento è una inevitabile esternalizzazione degli incarichi;

- per un più efficace contrasto alla morosità, e anche per migliorare le capacità di controllo della correttezza delle dichiarazioni degli assegnatari, ACER ha attivato una convenzione per l'accesso ai dati dell'**Agenzia Regionale per l'Impiego**, e sta muovendosi per riuscire a utilizzare più attivamente la Convenzione in essere con la **Guardia di Finanza**.

RAPPORTI CON L'UTENZA E ANAGRAFE DEI REDDITI

Nell'ambito della gestione degli alloggi, l'Azienda *ha regolarmente provveduto agli adempimenti stabiliti dagli atti di gestione con i rispettivi Comuni e dalla legge, sia per formalità di ordine pubblico che per adempimenti fiscali relativi alla gestione dei contratti di locazione.*

In estrema sintesi, si è proceduto:

- a gestire l'adeguamento delle procedure di registrazione telematica dei contratti di locazione alle disposizioni di legge e alle prescrizioni dell'Agenzia delle Entrate;
- all'effettuazione delle consegne alloggio, nonché alla stipulazione dei contratti, con relative denunce all'autorità di P.S. a titolo di comunicazione di cessione di fabbricato in godimento e registrazione telematica dei nuovi contratti;
- all'espletamento delle pratiche di subentro, ampliamenti del nucleo, ospitalità, regolarizzazione di componenti del nucleo, revisione e ricalcoli vari dei canoni di locazione, esoneri dal canone;
- al rispetto nella gestione delle pratiche nei confronti dell'utenza dei tempi previsti nella "Carta dei Servizi", attestati da apposita reportistica trasmessa periodicamente alle Amministrazioni Comunali.

Anche nel corso del 2020 è stata effettuata *l'annuale rilevazione anagrafica dei redditi degli utenti in forma di ISE - ISEE*, per l'aggiornamento dei dati presi a base per la collocazione degli utenti nelle fasce e per la determinazione del canone, in base alla nuova normativa ISE – ISEE di cui al DPCM n 159/2013, con riferimento agli ultimi redditi fiscalmente disponibili e direttamente accertabili da parte della Agenzia delle Entrate, ovvero quelli relativi all'anno 2018.

Si è proseguito, nonostante le difficoltà pratiche causate dall'emergenza sanitaria e dalle conseguenti limitazioni negli spostamenti personale, con la tempistica per la campagna di rilevazione dei redditi già concordata con i CAAF a livello regionale nei due anni precedenti, con un termine che ha consentito all'Azienda l'applicazione dei redditi nel nuovo sistema di calcolo dei canoni con decorrenza 1° ottobre.

Contemporaneamente si è svolta **l'attività di controllo delle condizioni degli utenti** circa il superamento dei limiti alla titolarità dei diritti reali per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica.

I nuclei familiari di assegnatari risultati titolari di diritti reali in misura eccedente i limiti consentiti sono stati segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.

I controlli sulle **condizioni reddituali** degli assegnatari, nei limiti consentiti ad ACER dalla legge, hanno permesso di accertare nuclei familiari che possedevano redditi eccedenti i limiti consentiti per la permanenza negli alloggi di e.r.p. e che sono stati prontamente segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.

Dati molto più analitici e dettagliati su tutte le attività di cui sopra svolte nel corso del 2020 sono contenute nella Relazione Annuale sull'attività di gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, redatta in adempimento dei vigenti atti di concessione, alla quale si rinvia.

Nell'ambito **dell'attività di consulenza amministrativa e legale**, nel 2020 l'Azienda ha continuato a svolgere le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi (operante limitatamente ai Comuni dell'Unione Rubicone e Mare), istruendo complessivamente, in occasione delle 3 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 52 pratiche.

Inoltre, dal 2018 ACER svolge le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi (operante per i Comuni del Comprensorio forlivese), e ha quindi istruito complessivamente, nelle 5 sedute svolte nel 2020, 285 pratiche.

Inoltre si è continuato a svolgere, a seguito delle nuove disposizioni legislative relative alla costituzione del Tavolo territoriale di Concertazione delle Politiche Abitative, l'attività di segreteria del Tavolo stesso, subentrando al ruolo ricoperto precedentemente svolto dal rappresentante dell'Amministrazione Provinciale.

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

ACER, anche nel corso del 2020, relativamente ai fabbricati costituiti in **condominio con amministratore esterno**, ha proseguito l'attività di controllo tecnico dei più importanti interventi di manutenzione straordinaria, attività che ha comportato negli ultimi anni un crescente impegno, sia per l'elevato numero di condomini e le situazioni di conservazione edilizia e impiantistica assai diversificate e talvolta mediocri, sia per la molteplicità delle normative in materia, da conciliare con risorse economiche sempre più limitate dei Comuni.

ACER nel 2020 ha continuato l'attività di controllo degli amministratori condominiali professionisti, in merito alla regolare effettuazione da parte degli stessi della contabilità annua, della convocazione delle assemblee ordinarie e della regolare gestione dei contratti di assicurazione "globale fabbricati" e di altri adempimenti posti a loro carico dalla legge.

Si è continuato a garantire, quantomeno per le sedute assembleari più importanti, la partecipazione diretta alle assemblee condominiali in ottemperanza alle disposizioni precauzionali anti Covid-19 messe a punto dall'Azienda e dalle varie Associazioni di Amministratori Condominiali, garantendo ove necessario la presenza da remoto.

E' proseguita anche nel 2020 la consolidata e rilevante attività inerente alla modalità di **autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni** prevista dalla L.R. 24/01, che comporta la fornitura a tutte le autogestioni dell'assistenza necessaria per la costituzione e il funzionamento.

L'autogestione si conferma come un valido strumento per il coinvolgimento degli assegnatari nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in quanto tende a realizzare una partecipazione fattiva e responsabile degli utenti alla vita comune che permette di risolvere, anche attraverso un lavoro di mediazione partecipata, parte delle difficoltà di convivenza e rende più incisivo e concreto il rapporto tra utenza e gestore.

Infine, sempre con riferimento alla valorizzazione del patrimonio dal punto di vista reddituale e di utilizzo, si ricorda che:

- si è effettuata anche nel 2020 per conto di diversi Comuni l'attività di **istruttoria delle vendite** di alloggi comunali di e.r.p. regolamentata dall'art. 37 della L.R. 24/2001, oltre a un'alienazione residua ai sensi della L. 560/1993 per un alloggio situato nel Comune di Cesena;
- si sono portate a conclusione 18 pratiche per estinzioni del diritto di prelazione inerenti a immobili ceduti ai sensi della L. 513/77 o della L. 560/93, con un incasso totale di quasi 70 mila Euro, risorse destinate alla manutenzione del patrimonio di e.r.p.;
- relativamente agli **immobili a uso diverso dall'abitazione** di proprietà dell'Azienda e alla loro messa a

reddito, la perdurante crisi del settore commerciale, in particolare delle attività di piccole dimensioni e ubicate nei centri cittadini, continua a penalizzare anche la locazione di negozi e autorimesse di ACER gestite a “libero mercato”.

Si è registrata nel corso del 2020 un’ulteriore contrazione della domanda, aggravata dalle conseguenze delle misure di prevenzione della diffusione del Covid-19, e sono pervenute richieste da parte di conduttori per ottenere dall’Azienda la ricontrattazione in diminuzione dei canoni o il prolungamento di periodi di riduzione del canone già accordati.

Il problema si prospetta sensibile anche per l’anno 2021: l’orientamento dell’Azienda rimane quello di assumere man mano le decisioni più opportune, tenendo conto non solo delle difficoltà economiche oggettive degli operatori, ma anche dell’interesse a non far venire meno la locazione di immobili commerciali, che a quel punto resterebbero molto probabilmente sfitti a tempo indeterminato.

ATTIVITA’ EDILIZIA

MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO

Per quanto riguarda la *manutenzione del patrimonio gestito*, ACER ha prestato, come oramai consolidato nel corso degli anni, un servizio di notevole complessità e ampiezza, relativo a *tutti gli aspetti della gestione tecnico-amministrativa della manutenzione programmata e non programmabile, del pronto intervento e delle emergenze di carattere manutentivo-sociale*.

In estrema sintesi, il servizio fornito in ambito manutentivo si sostanzia nei seguenti aspetti e fasi:

- a) la ricezione, valutazione ed elaborazione delle esigenze manifestate dall’utenza, ivi compresi i sopralluoghi nei singoli alloggi o nei fabbricati;
- b) l’affidamento dei lavori alle imprese specializzate, il loro coordinamento, la direzione dei lavori, i riscontri sull’esecuzione, a cui seguono la contabilizzazione, il controllo, la liquidazione, il pagamento e l’addebito delle fatture agli assegnatari per le quote, eventualmente, a loro carico, oltre alle eventuali contestazioni ed alla relativa gestione del contenzioso;
- c) la tenuta dei rapporti sia con i Comuni proprietari, per gli aspetti sia tecnici che economico-contabili, sia con i referenti dei servizi sociali e dei sindacati dell’utenza.

A partire dal 2009, come da decisioni della Conferenza degli Enti proprietari e a seguito di gare europee a procedura aperta, una significativa parte delle attività manutentive viene gestita attraverso appalto misto di servizi e lavori di durata pluriennale: l’ultimo appalto affidato e attualmente in corso copre il quadriennio 2018-2021.

Il contratto prevede un compenso forfettario annuo a canone per tutte le attività di pronto intervento, di riparazione su chiamata, di manutenzione ordinaria e, in generale, per garantire il servizio di risposta (call-center con numero verde e reperibilità di tecnici ed esecutori per le emergenze 24 ore su 24, 365 giorni l’anno) e di gestione manutentiva del patrimonio affidato; inoltre è previsto un compenso a misura in extra-canone per alcune categorie di interventi, essenzialmente di natura straordinaria, riconducibili principalmente alla risistemazione di alloggi di risulta e ad interventi di manutenzione programmata.

Per le attività programmabili viene verificata la convenienza economica del loro affidamento al Consorzio assuntore dell’appalto quadriennale, operando scelte diverse nei casi in cui si possano ottenere risparmi di costi / tempi.

A partire dall’anno 2014, infine, sono stati introdotti 3 importanti abbonamenti riservati agli assegnatari ERP, a condizioni economiche particolarmente vantaggiose, riferiti a: controlli annuali obbligatori per le

caldaie; manutenzione omnicomprendiva per le caldaie; espurgo e pulizie fognarie.

Tutto il sistema manutentivo è gestito tramite una piattaforma informatica web-based che garantisce in tempo reale la registrazione delle lavorazioni, il controllo della spesa, la documentazione delle variazioni patrimoniali e permette infine la consultazione da parte dei Comuni attraverso un sistema di accreditamento dedicato.

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2020 confermano l'utilizzo complessivo delle risorse disponibili in misura significativa come negli ultimi esercizi.

In particolare, in corso d'anno gli interventi di manutenzione hanno visto utilizzare principalmente i seguenti tipi di risorse:

- risorse da canoni comunali maturati nel corso dell'anno (si vedano i risultati della gestione comunale di cui all'allegato e);
- risorse di bilancio ACER relativamente alle sedi ed agli immobili ad uso abitativo e non abitativo in proprietà;
- avanzi di alcune gestioni comunali maturate in anni precedenti ed ancora non utilizzati;
- risorse residue per interventi di manutenzione straordinaria del programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di e.r.p. di cui al Decreto Interministeriale del 16/03/2015 (c.d. risorse "Renzi- Lupi"); risorse anticipate da ACER e parzialmente recuperate. Nell'anno 2020 tali risorse sono state limitate a quelle di scorrimento graduatoria;
- risorse di bilancio comunale per il recupero di alloggi di risulta, derivanti principalmente dai programmi di alienazione degli alloggi ERP;
- risorse da economie di programmi ex L. 457/78 derivanti dalla chiusura di annose pendenze;
- risorse dal nuovo programma regionale per il recupero di alloggi ERP sfitti di cui alla delibera di Giunta 1019 del 3 agosto 2020, con la sistemazione di 73 alloggi ultimata il 14 gennaio 2021, mentre sono definitivamente ultimati i due programmi straordinari varati dalla Regione rispettivamente con le delibere di Giunta 1138 del 16 luglio 2018 (primo "Bando Ascensori") e 1626 del 1° ottobre 2018 (integrazione "Bando Ascensori e per fruibilità e usabilità degli alloggi pubblici");
- risorse costituita dal parziale impiego dei fondi per la solidarietà manutentiva residui.

Le ultime tre voci, di importo rilevante, hanno rappresentato un significativo incremento di disponibilità rispetto all'andamento medio annuo delle risorse, ed hanno consentito, almeno per il 2020, di fornire almeno una parziale risposta alla progressiva quanto significativa riduzione della capacità del sistema di trarre dai canoni le risorse necessarie per la manutenzione ordinaria e per la sistemazione e la riassegnazione degli alloggi, già segnalata fin dagli scorsi anni.

Tale disponibilità aggiuntiva è stata utilizzata in modo particolare, nel 2020, al fine di ridurre il numero degli alloggi sfitti per necessità di manutenzioni straordinarie di importo elevato, oltre a diversi interventi di abbattimento di barriere architettoniche e di ri-funzionalizzazione di alloggi di recente presa in gestione per conto di alcune amministrazioni comunali.

Per quanto riguarda l'attività programmata di manutenzione straordinaria complessiva, riqualificazione energetica, contenimento dei consumi e abbattimento barriere architettoniche, i principali interventi eseguiti sono elencati nella seguente sezione **Progettazione e Direzione lavori.**

Altri interventi di manutenzione straordinaria effettuati, in tutto o in parte, nel 2020 riguardano gli edifici di cui alla seguente tabella:

Edificio interessato – fonte finanziaria	Importo lavori effettuati nell'anno 2020
FORLI' - via Andrelini 20 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di E.R.P. nell'edificio cod. 396100 – Piano Casa - Riserva Linea B	200.316,40
Programma Straordinario RER - alloggi sfitti - anno 2020	642.779,16
Cesena Via Liguria-Ariosto. Riqualificazione energetica - II e III stralcio	421.328,60
Programma per il miglioramento della fruibilità degli alloggi e.r.p. - Interventi vari in tutti i Comuni - scorrimento Bando Ascensori e Fondi comunali "solidarietà manutentiva" - Linea B	67.405,47
FORLI' - via Sillaro - Manutenzione straordinaria copertura - VII Stralcio	67.431,31
FORLI' - via Massarenti - rifacimento parapetti - VII Stralcio	57.816,63
FORLI' - indirizzi vari - programma straordinario alloggi sfitti - VIII Stralcio	283.843,04
Man. Straordinaria ALLOGGI (principalmente ripristino alloggi sfitti)	1.229.729,90
Man. Straordinaria PARTI COMUNI	89.348,76
Man. Straordinaria Abbattimento BARRIERE ARCHITETTONICHE	41.979,54

Gli interventi ricompresi nell'ambito del riassetto degli alloggi sfitti hanno spesso comportato la sostituzione dei generatori di calore con nuovi maggiormente efficienti; la dotazione degli impianti di riscaldamento di apparecchi di crono-termoregolazione; la sostituzione degli infissi vetusti con nuovi a miglior prestazione termica.

RECUPERI EDILIZI E NUOVE COSTRUZIONI

Programmazione

Relativamente all'attività di programmazione, sono stati predisposti gli atti per l'approvazione del programma triennale delle opere pubbliche 2021/2023, grazie ad un costante confronto con le Amministrazioni Comunali interessate da parte sia degli uffici che del Consiglio di Amministrazione, prevedendo interventi nel triennio sopra detto per circa 6,481 milioni di Euro, sia sul patrimonio esistente che per nuove costruzioni.

Inoltre è stato redatto il programma biennale dei contratti di forniture e servizi, per un importo di 17,5 milioni di euro per il Contratto misto quadriennale di manutenzione 2022-2025, in gara nel 2021, più 450.000 euro per forniture e servizi vari.

I suddetti programmi sono stati approvati dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 27 novembre 2020.

Volendo formulare alcune considerazioni generali sulle risorse per l'attività tecnica, si deve rilevare che la crisi pandemica, tuttora in corso, sta facendo nascere nuovi e ancor più elevati bisogni di alloggi di edilizia residenziale pubblica, allargando la fascia di popolazione con minori capacità reddituali, destinataria dell'offerta abitativa propria dell'e.r.p..

In tale contesto, benché permangano difficoltà nel reperire i fondi necessari ad un adeguato recupero manutentivo degli alloggi rilasciati, si rileva nel 2020 una prima inversione di tendenza nel panorama delle disponibilità finanziarie, grazie all'assunzione di un ruolo trainante da parte della Regione Emilia Romagna che si è data un programma pluriennale di contributi per l'e.r.p., con un orizzonte spinto fino al 2022. Nell'estate è stato infatti redatto per i Comuni della Provincia FC il programma confluito poi, previo parere del Tavolo di Concertazione ex art. 5 della L.R. 24/2001, nel "PROGRAMMA STRAORDINARIO 2020-2022 - RECUPERO ED ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI ERP" approvato dalla Giunta regionale con Delibera 1019 del 3 agosto 2020, che ha portato ai Comuni soci un finanziamento complessivo di 902 mila Euro.

A ciò si deve aggiungere l'impulso dell'amministrazione del Comune capoluogo a finanziare con proprie risorse il recupero degli alloggi sfitti, e l'accelerazione dei programmi di vendita del patrimonio e.r.p. non utilizzato e reinvestimento del ricavato in manutenzione da parte dei due Comuni maggiori.

Da ultimo, ma non meno importante, si deve ricordare che è stata avviata la procedura di attivazione di Partenariato pubblico-Privato (art. 183, comma 15 del Codice) per il programma di efficientamento energetico di edifici ERP comunali con i benefici fiscali del "Superbonus 110%", mediante pubblicazione di Avviso di manifestazione di interesse, raccolta e disamina delle manifestazioni pervenute: l'esito dell'indagine e lo schema di convenzione con i Comuni sono stati approvati con delibere del Consiglio di Amministrazione nella seduta del giorno 11 dicembre 2020. Si tratta di un'opportunità unica per realizzare l'efficientamento energetico in edifici e.r.p. di proprietà o gestiti da ACER, con possibilità di effettuare contestualmente altri interventi incentivabili e interventi di manutenzione straordinaria collegati, il tutto a condizioni economiche di assoluta convenienza per la proprietà comunale.

Il programma "Superbonus" ha mosso i primi passi nel 2020, ma sarà compiutamente definito ed attuato negli anni 2021-22-23 secondo la citata modalità del "Partenariato pubblico privato".

Progettazione e Direzione lavori, compresi gli interventi rilevanti di Manutenzione Straordinaria

L'attività dell'anno è riassunta nella seguente tabella.

PROGETTI ESECUTIVI APPALTATI	Importo di finanziamento
Finanziamento regionale D.G.R. 1711 ERS "P.I.P.E.R.S." + fondi comunali CESENATICO, NC 18 all ERS "Ex Colonia Prealpi"	2.921.973,98
Fondi da vendite ERP ex L.560/93 – 4° stralcio - Del. Conferenza degli Enti n. 2/2013 del 25/01/2013 / L. 560/93 reinvestimento vendite all. ERP proprietà comunale DOVADOLA, Man Straord. di 2 alloggi siti in Via Del Montone, 4 e risanamento conservativo di 2 alloggi siti in Via Dell'Ospedale, 8	144.837,67
Avanzi della gestione ERP comunale anni fino al 2019 CASTROCARO – Manut. Straord. Edificio da 16 alloggi in Via Flavio Biondo, 12-24	305.088,00
"Decreto Crescita" (D.L. 34/2019) SOGLIANO – Manut. Straord. Edificio 4 alloggi Via Montepetra Fonte	50.000,00
Fondi vendite all. ERP ex L.R. 24/01 art. 37; economie L. 560/93; migliorie offerta assuntore appalto manutenzione - VII Stralcio – 3° lotto attuativo FORLI' - via Sillaro 33-35-37 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 23 alloggi di E.R.P.	117.126,01

Fondi vendite all. ERP ex L.R. 24/01 art. 37; economie L. 560/93; miglorie offerta assuntore appalto manutenzione - VII Stralcio – 4° lotto attuativo FORLÌ - via Massarenti 2-4 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 20 alloggi di E.R.P.	69.101,02
Piano Casa L.R. - Riserva Linea B MELDOLA – Via Gramsci - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 6 alloggi di E.R.P.	130.000,00
Fondi comunali da cessioni ex L.R. 24/01, art. 37 + economie fondi L. 560/93 2° programma- intervento Via Schumann-Via Accursio FORLÌ, VIII stralcio alloggi risulta	340.354,90

PROGETTI in corso – LIVELLO: ESECUTIVO	Importo di finanziamento
L. 560/93 – 2° programma BAGNO DI ROMAGNA-P.P.I.Pr. "I Bordoni" S. Piero NC 8 alloggi <i>Nel 2012 progetto esecutivo approvato e reperite le risorse economiche (vendite ex L.R. 24/01 art. 37).</i> <i>Redazione di studio di fattibilità di nuova soluzione proposta da ACER su area diversa da acquisire, a seguito richiesta del Comune maturata nel corso di diversi incontri tecnici.</i> <i>Successivo approfondimento nel 2019 con studio di ulteriore ipotesi e con aumento dello stanziamento per tener conto dei subentrati obblighi di legge (edifici ad emissioni quasi zero e Criteri ambientali minimi).</i> <i>Nel 2020 il Comune chiede di confrontare la soluzione ipotizzata da ACER sul lotto F3 con altro lotto adiacente. Viene eseguita indagine geologica/geotecnica e stabilita definitivamente, in accordo con il Comune, la localizzazione sul lotto F3.</i>	1.670.000,00

PROGETTI in corso – LIVELLO: DEFINITIVO	Importo di finanziamento
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37 + fondi “Rivola” GATTEO, Via Allende 6 alloggi NC edilizia agevolata + 13 ripostigli+ 5 autorimesse + 20 posti auto + manutenzione straordinaria edifici esistenti <i>Nel 2012 progetto definitivo in Loc. S. Angelo - Comparto C2/3 non attuato per l’inadempienza del privato attuatore delle opere di urbanizzazione. Il Comune ha chiesto soluzione alternativa: ACER ha proposto nel 2015 diversa localizzazione in Via Allende, Sant’Angelo, con studio di fattibilità perfezionato nel 2017 e corredato da un’ipotesi di permuta che consentirà, se accettata dai privati, di realizzare l’intervento e contemporaneamente sanare la problematica situazione manutentiva dei proservizi. Nel 2018 sviluppate diverse varianti fino a che la 6° è stata accettata dai privati. Il 24/07/2019 dopo richiesta di modifica del progetto da parte del Comune per ridurre l’impegno finanziario a carico del bilancio comunale, sottoscritta la Convenzione per la progettazione e realizzazione Nell’ottobre 2019 l’assemblea condominiale approva la ulteriore versione del progetto. Nell’ottobre 2020 finalmente viene stipulata la permuta con i cinque privati e il progetto definitivo può riprendere l’iter.</i>	1.232.405,67

DIREZIONI LAVORI INIZIATE E IN CORSO	Importo di finanziamento
<p>Fondi L. 560/93 - 2° progr. + residui L. 560/93 + Fondi vendita alloggi ERP L.R. 24/2001, art. 37 – anno 2016 e 2017; Cesena, via Parini, costruzione di 8 alloggi di ERS <i>Il costo dell'intervento è aumentato a causa dell'entrata in vigore successivamente alla sottoscrizione (10/10/2016) della convenzione ACER/Comune delle prescrizioni del punto B.8 dell'Allegato 2 della Delibera di Giunta regionale 24.10.2016 n. 1715/2016, le quali prevedono che, per la sola Regione Emilia-Romagna, i progetti di tutti gli edifici pubblici siano ad "energia quasi zero" a partire dal 1° gennaio 2017.</i></p>	1.320.450,87
<p>Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37+ Fondaz Cassa dei Risparmi Forlì + anticipazione ACER S. SOFIA -Chiesa di sopra NC 6 all. <i>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com.n. 21 del 24/05/2017. Appalto nell'estate 2018, l'Impresa aggiudicataria risulta purtroppo inadempiente e viene quindi attuata la risoluzione contrattuale in danno, escussa la fidejussione a garanzia e indetto nuovo appalto, aggiudicato con Del CdA n. 61 del 26-09-2019. Con notevole ritardo, stipulato il contratto, a cura del Comune, ed iniziati i lavori. Il primo stralcio realizzativo finanziato comprende 6 dei 12 alloggi e l'importo cala da 1.649.000,00 a € 850.000,00.</i></p>	850.000,00
<p>Residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37 S. SOFIA - Piano particolareggiato e urbanizzazioni "Chiesa di sopra" <i>Dopo l'abbandono del cantiere e l'atto transattivo di chiusura del contratto con l'Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com. n. 21 del 24/05/2017. Lavori completati con l'eccezione della finitura di parte del manto stradale. Importo aumentato da € 1.786.000,00 a € 1.902.000,00 di cui € 143.073,38 più IVA e spese tecniche di opere da eseguirsi in amministrazione diretta. Il completamento seguirà la conclusione del cantiere di NC 6 alloggi.</i></p>	1.902.000,00
<p>Finanz. regionale PRUACS + fondi comunali (fidejussione)+economie regionali MERCATO SARACENO, VIA EINAUDI, LOTTO A P.P.I.P. "EX AHENA" completamento della costruzione di 22 alloggi di ERS</p>	1.983.074,76
<p>Finanziamento regionale DGR 1711 ERS "P.I.P.E.R.S." + fondi comunali CESENATICO, NC 18 all. ERS "Ex Colonia Prealpi"</p>	2.921.973,98
<p>Avanzi della gestione ERP comunale anni fino al 2019 CASTROCARO – Manut. Straord. Edificio da 16 alloggi in Via Flavio Biondo, 12-24</p>	305.088,00
INTERVENTI ULTIMATI	Importo di finanziamento
<p>Avanzi di gestione 2015-2016-2017-2018 (SECONDO E TERZO STRALCIO) - Cesena Via Longiano, 5 - Via Liguria, 241 - Via Ariosto, 360 (cod. ed. 0207)</p>	520.000,20

Fondi comunali da cessioni ex L.R. 24/01, art. 37 + economie fondi L. 560/93 2° programma- intervento Via Schumann-Via Accursio FORLÌ, VIII stralcio 44 alloggi risulta	340.354,90
Fondi da vendite ERP ex L.560/93 – 4° stralcio - Del. Conferenza degli Enti n. 2/2013 del 25/01/2013 / L. 560/93 reinvestimento vendite all. ERP proprietà comunale DOVADOLA, Man Straord. di 2 alloggi siti in Via Del Montone, 4 e risanamento conservativo di 2 alloggi siti in Via Dell’Ospedale, 8	144.837,67
“Decreto Crescita” (D.L. 34/2019) SOGLIANO – Manut. Straord. Edificio 4 alloggi Via Montepetra Fonte	50.000,00
Fondi vendite all. ERP ex L.R. 24/01 art. 37; economie L. 560/93; migliorie offerta assuntore appalto manutenzione - VII Stralcio – 3° lotto attuativo FORLÌ - via Sillaro 33-35-37 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 23 alloggi di E.R.P.	117.126,01
Fondi vendite all. ERP ex L.R. 24/01 art. 37; economie L. 560/93; migliorie offerta assuntore appalto manutenzione - VII Stralcio – 4° lotto attuativo FORLÌ - via Massarenti 2-4 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 20 alloggi di E.R.P.	69.101,02
Piano Casa L.R. - Riserva Linea B MELDOLA – Via Gramsci - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 6 alloggi di E.R.P.	130.000,00

RISULTATO D’ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31 dicembre 2020 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 12.287,69 a fronte di una previsione in pareggio. Le principali voci di ricavo sono così costituite:

RICAVI	Euro	%
Ricavi da immobili costruiti per la vendita	0	0,00%
Canoni di locazione u.i. ACER o gestite in concessione	7.062.099	79,37%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	609.707	6,85%
Attività costruttiva	376.968	4,24%
Altri ricavi e proventi	585.354	6,58%
Proventi finanziari	263.865	2,97%
Totale ricavi	8.897.993	100%

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

<i>COSTI</i>	Euro	%
Spese generali	471.046	5,30%
Spese della gestione immobiliare	3.741.121	42,10%
Spese dell'attività costruttiva	43.682	0,49%
Canoni passivi per locazione o noleggio beni di terzi	23.337	0,26%
Costi per il personale	2.047.122	23,04%
Ammortamenti e accantonamenti	380.762	4,29%
Oneri diversi di gestione	2.044.433	23,01%
Oneri finanziari	53.855	0,61%
Imposte sul reddito	80.347	0,90%
<i>Totale costi</i>	8.885.705	100%

Ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 2428 del codice civile, si presentano di seguito alcuni indici di bilancio ritenuti utili alla comprensione della situazione della società e dell'andamento della sua gestione.

In particolare, si presentano, in quanto ritenuti significativi (nonostante le peculiarità del bilancio dell'Azienda ampiamente illustrate in nota integrativa), i seguenti margini intermedi di reddito, frutto di apposita riclassificazione del conto economico.

	2020	2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	8.048.774	8.184.985
Produzione interna (A2+A3+A4)	0	0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	8.048.774	8.184.985
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	4.279.186	5.482.343
VALORE AGGIUNTO (VA)	3.769.588	2.702.642
Costi del personale (B9)	2.047.122	2.053.195
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	1.722.466	649.447
Ammortamenti e accantonamenti (B10+B12+B13)	380.762	392.238
RISULTATO OPERATIVO	1.341.704	257.209
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(1.459.079)	(341.475)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	263.865	293.920
EBIT NORMALIZZATO	146.490	209.654
Risultato dell'area straordinaria (non più prevista negli schemi ex art. 2425 c.c.)	0	0
EBIT INTEGRALE	146.490	209.654
Oneri finanziari (C17)	53.855	56.914
RISULTATO LORDO	92.635	152.740
Imposte sul reddito (20)	80.347	135.389
RISULTATO NETTO	12.288	17.351

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 21,40% (rispetto al 7,93% del 2019). Tale rapporto è considerato nelle imprese commerciali una misura della redditività della gestione caratteristica, in quanto indica la quota dei ricavi che resta a disposizione dopo aver pagato tutti i costi relativi alle attività di

produzione. Nel caso di ACER questo dato risulta tecnicamente meno rappresentativo, in quanto risente delle variazioni di significative voci di spesa classificate in B14 ma comunque correlate a elementi di gestione caratteristica. Nel caso di specie, la variazione dell'indice è causata dal significativo incremento della voce B14, in relazione all'incremento del contributo per manutenzione alloggi comunali apportato dai dati di gestione del 2020.

Si presentano inoltre i principali indici di solidità patrimoniale, utili a rappresentare la capacità dell'Azienda di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine; i valori risultano simili a quelli del precedente bilancio.

Margine di struttura	Patrimonio netto – attivo immobilizzato	310.787
Quoziente di struttura	<u>Patrimonio netto</u> attivo immobilizzato	103,7%
Quoziente di indebitamento	<u>Totale passività</u> Patrimonio netto	2,535

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si aggiunge a quanto riportato nell'apposita parte della relazione che non sono state accertate responsabilità aziendali in relazione a morti o infortuni gravi sul personale iscritto a libro matricola, né l'Azienda è stata dichiarata responsabile in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti o in ordine a cause di mobbing.

Per quanto riguarda infine le informazioni obbligatorie sull'ambiente, si aggiunge a quanto finora riportato che l'Azienda non è stata dichiarata colpevole per nessun tipo di danno all'ambiente, né sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

E' opportuno evidenziare che questo risultato economico del 2020 scaturisce anche da componenti di natura non operativa, come risulta di immediata lettura anche direttamente dal bilancio. Indicazioni tecniche più specifiche sono riportate in nota integrativa, ma l'andamento dei proventi finanziari merita un breve commento a livello generale.

Il valore 2020 conferma la tendenza in calo rispetto ai valori medi degli anni precedenti: ormai dal 2017 l'importo dei proventi finanziari è inferiore ai 300 mila Euro, quando nel 2013 era ancora stato possibile rilevare oltre 500 mila Euro. Il Consiglio ha proseguito l'investimento della parte disponibile delle risorse aziendali in prodotti finanziari al rischio più basso offerto dal mercato, ma il forte andamento al ribasso dei rendimenti di mercato nel corso degli ultimi anni non può consentire oggettivamente di mantenere il volume di interessi che aveva caratterizzato gli anni precedenti alla crisi economica avviata nel 2008.

E' il caso peraltro di fare presente che le prospettive per i prossimi anni non sono di un miglioramento, dal momento che le conseguenze della nuova indiscriminata crisi globale causata dall'emergenza da Covid-19 sono ancora incerte sia nella loro portata che nei loro riflessi sui mercati finanziari, ma è difficile ritenere che possano avere un impatto positivo.

L'Azienda rileva anche una modesta quota di interessi attivi sulle anticipazioni erogate da ACER nell'ambito della gestione finanziaria degli interventi edilizi, secondo i presupposti della regolamentazione di cui alla specifica deliberazione in merito della Conferenza degli Enti.

L'Azienda, infatti, per non generare onerosi interessi di mora e non bloccare l'esecuzione dei lavori, si trova ad anticipare alle imprese, con risorse proprie, pagamenti a carico dei Comuni per lavori di ristrutturazione o nuova costruzione. ACER, per questi motivi, continua ad anticipare, confidando che le Amministrazioni continuino a garantire il tempestivo rimborso delle somme anticipate e mantenere quindi l'importo

complessivo delle anticipazioni a livelli ragionevoli.

Al fine di illustrare la redazione di questo bilancio, per trasparenza e necessità gestionale, si è deciso, anche quest'anno, di proporre alla Conferenza degli Enti una elaborazione dei saldi di gestione comunali come segue:

- è stato dapprima determinato in termini oggettivi tramite analisi dei dati di bilancio il costo “di produzione” del servizio di gestione degli alloggi comunali, che (come rappresentato più dettagliatamente nella tabella f) allegata alla presente relazione) è risultato pari a complessivi Euro 36,55 mensili per alloggio;
- la copertura di tale costo è stata ripartita fra i diversi Comuni in proporzione agli alloggi di e.r.p. comunali gestiti nel corso dell'anno.

Si dovrebbe quindi procedere a imputare alla gestione dei Comuni in concessione una quota media di copertura degli oneri di gestione per l'importo citato di Euro 36,55 mensili per alloggio gestito;

- tuttavia, in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti concessioni, si propone in questa sede alla Conferenza degli Enti di riconoscere un contributo per le finalità dell'e.r.p., da utilizzarsi con priorità rispetto agli altri avanzi maturati dalla gestione, di complessivi Euro 191.792,30, a favore dei Comuni in concessione e ripartito fra gli stessi in relazione al patrimonio gestito. Si da atto che tale importo è corrispondente a una riduzione della quota media di copertura degli oneri di gestione all'importo di Euro 33,00 mensili per alloggio.

Il risultato può dirsi soddisfacente, ed è stato conseguito anche grazie alle collaborazioni instaurate con i Comuni e le strutture preposte alle politiche abitative in ambito locale, con le Organizzazioni Sindacali e con tutte le parti sociali coinvolte nell'attività dell'ACER, oltre all'impegno del personale di ACER.

In conclusione, si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, che presenta l'utile sopra evidenziato pari a 12.287,69 Euro.

In base all'art. 21 del vigente Statuto e in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare il 5% dell'utile netto sopra indicato, pari a Euro 614,38, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 11.673,31, al fondo di riserva per interventi di recupero e risanamento degli alloggi da riassegnare nel territorio provinciale.

Forlì, 27/04/2021

Il Presidente
(Avv. Giuseppe Tallarico)

Allegato a) alla Relazione sulla gestione

**ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN GESTIONE
SITUAZIONE AL 31/12/2020**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale – Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2020	<i>Proprietà ACER - Canone sociale</i>	<i>Proprietà ACER – Edilizia agevolata</i>	Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena
Bagno di Romagna	70		70			70
Borghi	39		39			39
Cesena	893		893	12		905
Cesenatico	175	29	204			204
Gambettola	71		71			71
Gatteo	31		31	13		44
Longiano	78	2	80			80
Mercato Saraceno	68		68			68
Montiano	45		45			45
Roncofreddo	34		34			34
San Mauro Pascoli	53	12	65			65
Sarsina	55		55			55
Savignano sul Rubicone	115		115			115
Sogliano al Rubicone	58		58			58
Verghereto	8		8			8
Comprensorio cesenate	1.793	43	1.836	25	0	1.861
Bertinoro	86		86			86
Castrocaro	79		79			79
Civitella	81		81			81
Dovadola	48		48			48
Forlì	1.573	97	1.670	16		1686
Forlimpopoli	83	16	99			99
Galeata	68		68	6		74
Meldola	118		118			118
Modigliana	30		30		12	42
Portico e San Benedetto	10	6	16			16
Predappio	241		241			241
Premilcuore	41	4	45			45
Rocca San Casciano	41		41			41
Santa Sofia	50		50			50
Tredozio	34	6	40			40
Comprensorio forlivese	2.583	129	2.712	22	12	2.746
Totali	4.376	172	4.548	47	12	4.607

	Alloggi di proprietà comunale	Alloggi/posti letto di proprietà privata in locazione	Totale Agenzia Affitti
Forlì Agenzia per l’Affitto (emergenza abitativa)	50	-	50

Allegato b) alla Relazione sulla gestione

**FATTURATO CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2020
PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale - Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	<i>Totale canoni alloggi proprietà comunale 2020</i>	<i>Proprietà ACER</i>	<i>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</i>
Bagno di Romagna	132.128		132.128		132.128
Borgli	52.354		52.354		52.354
Cesena	1.356.899		1.356.899	11.720	1.368.619
Cesenatico	247.570	107.025	354.595		354.595
Gambettola	87.303		87.303		87.303
Gatteo	46.636		46.636	19.885	66.521
Longiano	114.668	2.640	117.308		117.308
Mercato Saraceno	108.899		108.899		108.899
Montiano	68.304		68.304		68.304
Roncofreddo	49.131		49.131		49.131
San Mauro Pascoli	90.650	43.729	134.379		134.379
Sarsina	64.911		64.911		64.911
Savignano sul Rubicone	159.096		159.096		159.096
Sogliano al Rubicone	74.601		74.601		74.601
Verghereto	16.776		16.776		16.776
Comprensorio cesenate			2.823.320	31.605	2.854.925
Bertinoro	134.219		134.219		134.219
Castrocaro	121.211		121.211		121.211
Civitella	133.353		133.353		133.353
Dovadola	68.050		68.050		68.050
Forlì	2.012.323	284.906	2.297.229	29.598	2.326.827
Forlimpopoli	129.275	38.442	167.717		167.717
Galeata	91.817		91.817	11.881	103.698
Meldola	135.725		135.725		135.725
Modigliana	37.327		37.327	35.584	72.911
Portico e San Benedetto	8.402	12.633	21.036		21.036
Predappio	356.600		356.600		356.600
Premilcuore	59.742	9.621	69.363		69.363
Rocca San Casciano	56.226		56.226		56.226
Santa Sofia	67.904		67.904		67.904
Tredozio	48.187	15.716	63.903		63.903
Comprensorio forlivese			3.821.680	77.063	3.898.743
Totali	6.130.287	514.712	6.644.999	108.668	6.753.667

Allegato c) alla Relazione sulla gestione

	Fatturato 2020	Insoluto al 31/12 su fatturato 2020	Morosità corrente % al 31/12/2020 (*)	Incassato 1/1/2021 - 31/03/2021 su fatturato 2020	Morosità corrente % aggiornata al 31/03/2021 (**)	Insoluto totale al 31/12/2020 su fatturato da sempre (****)
<u>Canoni</u>						
Alloggi proprietà ACER	73.084	10.408	14,24%	911	13,00%	30.729
Corrispettivo d'uso alloggi (***)	27.297	31.862	116,72%	747	113,98%	382.333
Alloggi Comuni e.r.p.	6.130.287	693.384	11,31%	175.111	8,45%	3.451.849
sub-totale alloggi erp	6.230.668	735.654	11,81%	176.770	8,97%	3.864.910
Alloggi Comuni edilizia agevolata	514.712	63.447	12,33%	16.586	9,10%	417.449
Alloggi ACER edilizia agevolata	35.539	0	0,00%	0	0,00%	0
Agenzia Affitto Comune Forlì	19.200	7.021	36,57%	1.013	31,29%	94.298
Locali ACER a uso diverso	159.963	30.352	18,97%	7.902	14,03%	120.918
Locali Comuni a uso diverso	10.243	591	5,77%	512	0,77%	8.677
sub-totale alloggi + uso diverso	6.970.324	837.065	12,01%	202.782	9,10%	4.506.252
<u>Quote Ammortamento alloggi ceduti a riscatto</u>						
All.Coop.ve ex Gescal	0	0	0,00%			0
All.ceduti L.560/93 ACER	1.681	0	0,00%			0
All.ACER L.513	0	0	0,00%			795
sub totale	1.681	0	0,00%	0		795
<u>Oneri accessori</u>						
totale oneri accessori	1.933.275	676.125	34,97%	77.223	30,98%	3.666.425
Eccedenze (incassi in acconto)						-28.179
TOTALI	8.905.281	1.513.190	16,99%	280.006	13,85%	8.145.294

(*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2020 e non incassati al 31/12/2020

(**) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2020 e non incassati al 31/03/2021

(***) Si tratta del corrispettivo applicato agli utenti che non hanno titolo per l'occupazione dell'alloggio.

(****) La colonna riporta il valore assoluto storico complessivo dei crediti verso utenti fatturati ma non incassati al 31/12/2020, indipendentemente dall'anno di fatturazione.

Allegato d) alla Relazione sulla gestione

INSOLUTO CORRENTE ANNO 2020 PER COMUNE													
Compr.	Comune	Emesso 2020 Canoni	Incassato 2020 Canoni (su emesso 2020)	% insoluto corrente da canoni 2020	% insoluto corrente da canoni 2019	Emesso 2020 Oneri accessori	Incassato 2020 Oneri accessori (su emesso 2020)	% insoluto corrente da oneri accessori 2020	% insoluto corrente da oneri accessori 2019	Emesso 2020 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2020 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2020)	% insoluto corrente globale 2020	% insoluto corrente globale 2019
C	Bagno di Romagna	131.428,09	117.144,40	10,87%	9,21%	21.062,60	11.458,80	45,60%	20,15%	152.490,69	128.603,20	15,66%	10,21%
C	Borghesi	55.092,41	46.643,51	15,34%	17,94%	8.850,74	8.166,18	7,73%	55,02%	63.943,15	54.809,69	14,28%	22,48%
C	Cesena	1.354.355,54	1.205.291,09	11,01%	9,99%	377.663,47	232.427,83	38,46%	38,99%	1.732.019,01	1.437.718,92	16,99%	16,08%
C	Cesenatico	354.594,87	320.899,03	9,50%	7,98%	84.519,49	58.795,00	30,44%	35,96%	439.114,36	379.694,03	13,53%	13,29%
C	Gambettola	87.303,27	80.292,53	8,03%	8,17%	20.370,68	13.329,37	34,57%	24,01%	107.673,95	93.621,90	13,05%	10,66%
C	Gatteo	66.520,86	57.092,90	14,17%	11,45%	9.340,25	7.437,86	20,37%	34,67%	75.861,11	64.530,76	14,94%	13,94%
C	Longiano	117.307,55	112.899,53	3,76%	4,37%	13.337,31	10.611,99	20,43%	20,61%	130.644,86	123.511,52	5,46%	6,49%
C	Mercato Saraceno	108.899,28	100.823,71	7,42%	7,59%	25.017,35	21.543,16	13,89%	28,23%	133.916,63	122.366,87	8,62%	11,21%
C	Montiano	69.354,40	63.043,90	9,10%	14,58%	29.192,39	22.485,25	22,98%	34,05%	98.546,79	85.529,15	13,21%	19,69%
C	Roncofreddo	51.930,97	44.626,83	14,07%	9,28%	4.504,80	3.462,63	23,13%	5,55%	56.435,77	48.089,46	14,79%	8,78%
C	San Mauro Pascoli	134.378,69	126.845,89	5,61%	5,33%	33.795,12	30.484,27	9,80%	14,93%	168.173,81	157.330,16	6,45%	7,10%
C	Sarsina	64.910,62	57.624,37	11,23%	13,10%	17.541,52	14.775,25	15,77%	31,01%	82.452,14	72.399,62	12,19%	16,61%
C	Savignano	165.501,96	141.583,69	14,45%	14,37%	28.860,83	21.909,11	24,09%	25,08%	194.362,79	163.492,80	15,88%	15,80%
C	Sogliano	74.601,40	66.174,02	11,30%	11,76%	10.900,38	9.476,42	13,06%	68,23%	85.501,78	75.650,44	11,52%	26,24%
C	Verghereto	16.776,20	12.970,95	22,68%	26,19%	1.207,71	495,90	58,94%	25,39%	17.983,91	13.466,85	25,12%	26,12%
	Comprensorio cesenate	2.852.956,11	2.553.956,35	10,48%	9,85%	686.164,64	466.859,02	31,96%	35,27%	3.539.120,75	3.020.815,37	14,65%	14,62%
F	Bertinoro	134.219,37	124.381,02	7,33%	6,29%	43.997,93	33.862,68	23,04%	23,85%	178.217,30	158.243,70	11,21%	10,85%
F	Castrocaro	121.210,63	110.039,29	9,22%	5,93%	18.579,82	12.972,12	30,18%	25,88%	139.790,45	123.011,41	12,00%	8,02%
F	Civitella	133.353,30	124.649,24	6,53%	5,37%	20.186,46	14.314,43	29,09%	36,94%	153.539,76	138.963,67	9,49%	9,56%
F	Dovadola	68.049,68	62.229,10	8,55%	13,39%	23.137,41	11.916,76	48,50%	25,73%	91.187,09	74.145,86	18,69%	15,18%
F	Forlì	2.356.442,67	1.997.982,57	15,21%	14,16%	861.819,99	504.845,95	41,42%	37,99%	3.218.262,66	2.502.828,52	22,23%	20,52%
F	Forlimpopoli	167.717,23	154.188,64	8,07%	7,33%	27.731,28	24.590,49	11,33%	18,38%	195.448,51	178.779,13	8,53%	8,98%
F	Galeata	103.698,34	96.428,33	7,01%	12,13%	13.001,01	9.912,72	23,75%	23,63%	116.699,35	106.341,05	8,88%	13,22%
F	Meldola	135.724,97	127.402,68	6,13%	7,29%	21.785,07	18.036,71	17,21%	21,97%	157.510,04	145.439,39	7,66%	8,84%
F	Modigliana	72.865,94	66.587,11	8,62%	5,94%	24.327,96	17.232,74	29,16%	9,71%	97.193,90	83.819,85	13,76%	6,68%
F	Portico e San Benedetto	21.035,63	21.035,63	0,00%	9,15%	1.944,27	1.944,27	0,00%	24,29%	22.979,90	22.979,90	0,00%	10,72%
F	Predappio	356.599,76	314.840,17	11,71%	11,15%	55.232,32	43.348,13	21,52%	31,38%	411.832,08	358.188,30	13,03%	13,62%
F	Premilcuore	69.012,66	55.783,44	19,17%	18,34%	8.262,99	5.510,62	33,31%	14,77%	77.275,65	61.294,06	20,68%	17,97%
F	Rocca San Casciano	56.225,77	51.018,48	9,26%	13,12%	7.323,38	3.535,21	51,73%	55,16%	63.549,15	54.553,69	14,16%	19,03%
F	Santa Sofia	67.904,23	64.237,59	5,40%	4,33%	14.252,24	13.150,76	7,73%	30,73%	82.156,47	77.388,35	5,80%	9,28%
F	Tredozio	63.902,75	57.057,95	10,71%	11,70%	5.691,70	4.075,24	28,40%	16,45%	69.594,45	61.133,19	12,16%	11,95%
	Comprensorio forlivese	3.927.962,93	3.427.861,24	12,73%	12,15%	1.147.273,83	719.248,83	37,31%	35,20%	5.075.236,76	4.147.110,07	18,29%	17,22%
	Totali generali	6.780.919,04	5.981.817,59	11,78%	11,17%	1.833.438,47	1.186.107,85	35,31%	35,23%	8.614.357,51	7.167.925,44	16,79%	16,14%

Allegato e) alla Relazione sulla gestione

Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31/12/2020	INCASSI 2020 DALLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI (canoni e recuperi spese)	Copertura oneri di gestione (importo effettivo pari a 36,55 Euro alloggio/mese)	Altre spese 2020 di natura amministrativa (quote autogestioni/condomini, assicurazioni, imposta registro, mediatori sociali, anticipazioni ACER, fondi canoni, interessi passivi, altre spese)	TOTALE SPESE DI AMMINISTRAZIONE 2020 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	Spese 2020 per interventi di manutenzione ordinati da ACER (interventi in Global Service a canone ed extra-canone; interventi affidati fuori Global Service)	Quote spese condominiali per interventi di manutenzione su parti comuni	Contributo 2020 a risorse di solidarietà manutentiva per le tre Unioni di Comuni (pari ogni anno al 5% del monte canoni del bilancio di previsione)	TOTALE SPESE DI MANUTENZIONE 2020 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	di cui: Manutenzione a carico della solidarietà intercomun.	Contributo per finalità e.r.p. relativo ad alloggi gestiti per i Comuni (riduzione a 33,00 Euro alloggio/mese)	RISORSE DISPONIBILI PER L'E.R.P.
		A	B	C	D=B+C	E	F	G	H=E+F+G	I	L	A-D-H+I+L
Bagno di Romagna	70	129.366,61	30.702,00	21.679,89	52.381,89	41.076,12	840,98	5.900,00	47.817,10	0,00	2.982,00	32.149,62
Borghesi	39	56.397,50	17.105,40	4.471,14	21.576,54	29.338,21	0,00	2.400,00	31.738,21	0,00	1.661,40	4.744,15
Cesena	893	1.626.945,93	388.051,35	424.375,88	812.427,23	460.146,26	18.743,06	67.350,00	546.239,32	0,00	37.690,35	305.969,73
Cesenatico	204	393.554,55	89.474,40	97.542,93	187.017,33	69.257,10	418,14	16.700,00	86.375,24	0,00	8.690,40	128.852,38
Gambettola	71	99.462,84	31.140,60	18.874,13	50.014,73	25.179,42	3.333,05	4.050,00	32.562,47	0,00	3.024,60	19.910,24
Gatteo	31	45.693,81	7.931,35	7.510,77	15.442,12	10.550,27	-11,62	1.750,00	12.288,65	0,00	770,35	18.733,39
Longiano	80	127.190,37	35.088,00	10.872,91	45.960,91	67.762,71	1.398,04	5.480,00	74.640,75	0,00	3.408,00	9.996,71
Mercato Saraceno	68	120.788,70	29.824,80	24.230,29	54.055,09	46.408,04	2.265,26	5.200,00	53.873,30	0,00	2.896,80	15.757,11
Montiano	45	87.224,02	19.737,00	24.345,65	44.082,65	24.025,82	304,39	3.200,00	27.530,21	0,00	1.917,00	17.528,16
Roncofreddo	34	48.295,65	14.912,40	3.599,77	18.512,17	12.397,93	0,00	2.400,00	14.797,93	0,00	1.448,40	16.433,95
San Mauro Pascoli	65	155.261,92	28.509,00	63.391,05	91.900,05	26.260,16	119,88	6.350,00	32.730,04	0,00	2.769,00	33.400,83
Sarsina	55	82.602,90	24.123,00	32.718,94	56.841,94	30.880,08	330,45	3.050,00	34.260,53	0,00	2.343,00	-6.156,57
Savignano	115	178.645,44	50.439,00	19.654,48	70.093,48	80.853,21	2.435,11	7.800,00	91.088,32	0,00	4.899,00	22.362,64
Sogliano	58	78.535,26	25.219,50	9.963,02	35.182,52	14.010,01	0,00	3.000,00	17.010,01	0,00	2.449,50	28.792,23
Verghereto	8	15.750,98	3.508,80	984,77	4.493,57	-5.135,72	0,00	500,00	-4.635,72	0,00	340,80	16.233,93
Comprens. cesenate	1.836	3.245.716,48	795.766,60	764.215,62	1.559.982,22	933.009,62	30.176,74	135.130,00	1.098.316,36	0,00	77.290,60	664.708,50
Bertinoro	86	161.185,03	37.719,60	38.817,03	76.536,63	33.463,46	0,00	6.500,00	39.963,46	0,00	3.663,60	48.348,54
Castrocaro	79	126.943,67	34.649,40	20.339,82	54.989,22	41.516,39	1.112,72	5.750,00	48.379,11	0,00	3.365,40	26.940,74
Civitella	81	143.568,67	35.526,60	17.397,20	52.923,80	48.001,82	1.544,40	5.850,00	55.396,22	0,00	3.450,60	38.699,25
Dovadola	48	75.616,76	21.783,80	16.702,86	38.486,66	37.253,65	83,34	3.100,00	40.436,99	3.306,89	2.115,80	2.115,80
Forlì	1.670	2.793.608,71	725.444,40	1.055.984,89	1.781.429,29	691.398,44	39.204,16	109.150,00	839.752,60	0,00	70.460,40	242.887,22
Forlimpopoli	99	177.549,95	43.421,40	12.732,01	56.153,41	48.570,59	3.063,89	7.850,00	59.484,48	0,00	4.217,40	66.129,46
Galeata	68	103.994,19	27.193,20	5.986,87	33.180,07	30.652,45	6.447,32	4.300,00	41.399,77	0,00	2.641,20	32.055,55
Meldola	118	141.373,87	51.791,35	15.270,95	67.062,30	49.976,30	1.272,15	6.200,00	57.448,45	0,00	5.030,35	21.893,47
Modigliana	30	32.321,83	12.171,15	13.311,53	25.482,68	9.380,31	382,30	1.850,00	11.612,61	4.773,46	1.182,15	1.182,15
Portico e San Benedetto	16	22.238,06	7.273,45	15.148,38	22.421,83	42.774,04	0,00	1.075,00	43.849,04	31.166,59	706,45	-12.159,77
Predappio	241	371.499,91	105.702,60	40.269,17	145.971,77	109.002,01	39.300,90	16.450,00	164.752,91	0,00	10.266,60	71.041,83
Premilcuore	45	64.646,94	19.737,00	16.580,00	36.317,00	35.830,42	0,00	3.100,00	38.930,42	1.000,48	1.917,00	-7.683,00
Rocca San Casciano	41	59.726,83	17.982,60	9.811,91	27.794,51	12.364,94	5.350,18	2.650,00	20.365,12	0,00	1.746,60	13.313,80
Santa Sofia	50	78.788,43	21.930,00	10.724,58	32.654,58	21.809,80	0,00	3.150,00	24.959,80	0,00	2.130,00	23.304,05
Tredozio	40	63.959,01	16.557,15	17.594,35	34.151,50	6.035,31	367,75	3.075,00	9.478,06	0,00	1.608,15	21.937,60
Comprens. forlivese	2.712	4.417.021,86	1.178.883,70	1.306.671,55	2.485.555,25	1.218.029,93	98.129,11	180.050,00	1.496.209,04	40.247,42	114.501,70	590.006,69
Totali generali	4.548	7.662.738,34	1.974.650,30	2.070.887,17	4.045.537,47	2.151.039,55	128.305,85	315.180,00	2.594.525,40	40.247,42	191.792,30	1.254.715,19

Situazione risorse comprensoriali di solidarietà manutentiva al 31/12/2020: Risorse comprensorio cesenate maturate fino al 2016 € 21.445,10 (di cui € 0,00 riferibili al contributo del Comune di Cesena)
 Risorse Unione Valle Savio maturate dal 2017 € 262.782,50 (di cui € 197.100,00 riferibili al contributo del Comune di Cesena)
 Risorse Unione Rubicone e Mare maturate dal 2017 € 196.970,00
 Risorse comprensorio forlivese € 533.558,31 (di cui € 164.626,77 riferibili al contributo del Comune di Forlì)

Allegato f) alla Relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2020	Mensilità di gestione 2020	% di ripartizione degli oneri	COSTI PER IL PERSONALE	SPESE DI AMMINISTRAZIONE STABILI	SPESE GENERALI ED ALTRE SPESE DI FUNZIONAMENTO	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	A DEDURRE: recuperi spese varie	ONERI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI (4 + 5 + 6 + 7 - 8)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
C	Bagno di Romagna	70	840	1,54%	23.401,96	2.527,97	6.702,42	574,05	2.502,59	30.703,81
C	Borghi	39	468	0,86%	13.038,24	1.408,44	3.734,21	319,83	1.394,30	17.106,41
C	Cesena	893	10.617	19,44%	295.784,12	31.951,75	84.713,82	7.255,55	31.630,97	388.074,26
C	Cesenatico	204	2.448	4,48%	68.200,01	7.367,23	19.532,77	1.672,94	7.293,27	89.479,68
C	Gambettola	71	852	1,56%	23.736,28	2.564,08	6.798,17	582,25	2.538,34	31.142,44
C	Gatteo	31	217	0,40%	6.045,51	653,06	1.731,46	148,30	646,50	7.931,82
C	Longiano	80	960	1,76%	26.745,10	2.889,11	7.659,91	656,05	2.860,11	35.090,07
C	Mercato Saraceno	68	816	1,49%	22.733,34	2.455,74	6.510,92	557,65	2.431,09	29.826,56
C	Montiano	45	540	0,99%	15.044,12	1.625,12	4.308,70	369,03	1.608,81	19.738,17
C	Roncofreddo	34	408	0,75%	11.366,67	1.227,87	3.255,46	278,82	1.215,54	14.913,28
C	San Mauro Pascoli	65	780	1,43%	21.730,40	2.347,40	6.223,68	533,04	2.323,84	28.510,68
C	Sarsina	55	660	1,21%	18.387,26	1.986,26	5.266,19	451,04	1.966,32	24.124,42
C	Savignano	115	1.380	2,53%	38.446,08	4.153,10	11.011,12	943,08	4.111,40	50.441,98
C	Sogliano	58	690	1,26%	19.223,04	2.076,55	5.505,56	471,54	2.055,70	25.220,99
C	Verghereto	8	96	0,18%	2.674,51	288,91	765,99	65,61	286,01	3.509,01
	Comprensorio cesenate	1.836	21.772	39,86%	606.556,63	65.522,60	173.720,38	14.878,77	64.864,80	795.813,58
F	Bertinoro	86	1.032	1,89%	28.750,98	3.105,79	8.234,40	705,26	3.074,61	37.721,83
F	Castrocaro	79	948	1,74%	26.410,79	2.853,00	7.564,16	647,85	2.824,35	34.651,45
F	Civitella	81	972	1,78%	27.079,42	2.925,22	7.755,66	664,26	2.895,86	35.528,70
F	Dovadola	48	596	1,09%	16.604,25	1.793,66	4.755,53	407,30	1.775,65	21.785,09
F	Forlì	1.720	20.448	37,43%	569.670,68	61.538,03	163.156,09	13.973,96	60.920,24	747.418,53
F	Forlimpopoli	99	1.188	2,17%	33.097,06	3.575,27	9.479,14	811,87	3.539,38	43.423,96
F	Galeata	68	744	1,36%	20.727,45	2.239,06	5.936,43	508,44	2.216,58	27.194,81
F	Meldola	118	1.417	2,59%	39.476,89	4.264,45	11.306,35	968,36	4.221,63	51.794,41
F	Modigliana	30	333	0,61%	9.277,21	1.002,16	2.657,03	227,57	992,10	12.171,87
F	Portico e San Benedetto	16	199	0,36%	5.544,04	598,89	1.587,84	135,99	592,88	7.273,88
F	Predappio	241	2.892	5,29%	80.569,62	8.703,44	23.075,48	1.976,36	8.616,07	105.708,84
F	Premilcuore	45	540	0,99%	15.044,12	1.625,12	4.308,70	369,03	1.608,81	19.738,17
F	Rocca San Casciano	41	492	0,90%	13.706,86	1.480,67	3.925,70	336,23	1.465,80	17.983,66
F	Santa Sofia	50	600	1,10%	16.715,69	1.805,69	4.787,44	410,03	1.787,57	21.931,29
F	Tredozio	40	453	0,83%	12.620,35	1.363,30	3.614,52	309,58	1.349,61	16.558,13
	Comprensorio forlivese	2.762	32.854	60,14%	915.295,41	98.873,76	262.144,47	22.452,10	97.881,14	1.200.884,60
	Totali generali	4.598	54.626	100,00%	1.521.852,04	164.396,36	435.864,86	37.330,87	162.745,94	1.996.698,18

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2020: 36,55

BILANCIO D'ESERCIZIO 2020
STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2020	31/12/2019
A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare		
B) Immobilizzazioni:		
I) Immobilizzazioni immateriali:		
1) <i>costi di impianto e di ampliamento</i>		
2) <i>costi di sviluppo</i>		
3) <i>diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno</i>	16.479	15.887
4) <i>concessione, licenze, marchi e diritti simili</i>		
5) <i>avviamento</i>		
6) <i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>		
7) <i>altre</i>		
Totale B.I	16.479	15.887
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) <i>terreni</i>	131.407	131.407
2) <i>fabbricati</i>	1.318.298	1.397.510
3) <i>impianti e macchinari</i>	172.902	200.262
4) <i>attrezzature industriali e commerciali</i>	815	234
5) <i>mobili e arredi</i>	713	606
6) <i>attrezzature elettroniche d'ufficio</i>	63.834	57.771
7) <i>mezzi di locomozione</i>	0	40
8) <i>altri beni</i>		
9) <i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>	27.770	22.524
Totale B.II	1.715.739	1.810.354
III) Immobilizzazioni finanziarie:		
1) <i>partecipazioni in:</i>	1.069	1.069
a) <i>imprese controllate</i>		
b) <i>imprese collegate</i>		
c) <i>imprese controllanti</i>		
d) <i>imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>		
d-bis) <i>altre imprese</i>	1.069	1.069
2) <i>crediti:</i>	7.068	6.467
a) <i>verso imprese controllate</i>		
b) <i>verso imprese collegate</i>		
c) <i>verso imprese controllanti</i>		
d) <i>imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>		
d-bis) <i>verso altri</i>	7.068	6.467
3) <i>altri titoli</i>	6.666.992	6.589.803

4) <i>strumenti finanziari derivati attivi</i>		
Totale B.III	6.675.129	6.597.339
Totale immobilizzazioni (B)	8.407.347	8.423.580
C) Attivo circolante:		
I) Rimanenze:		
1) <i>materie prime, sussidiarie e di consumo</i>		
2) <i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>		
3) <i>lavori in corso su ordinazione</i>		
4) <i>prodotti finiti destinati alla vendita</i>		
5) <i>acconti</i>		
Totale C.I	0	0
II) Crediti:		
1) <i>verso utenti e clienti</i>	6.104.191	6.175.291
2) <i>verso imprese controllate</i>		
3) <i>verso imprese collegate</i>		
4) <i>verso imprese controllanti</i>		
5) <i>verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>		
5-bis) <i>crediti tributari</i>	43.723	28.754
5-ter) <i>imposte anticipate</i>		
6) <i>per Gestione Speciale</i>	0	34.501
7) <i>verso altri</i>	9.304.756	8.302.363
8) <i>immobilizzazioni destinate alla vendita</i>		
Totale C.II	15.452.670	14.540.909
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
1) <i>partecipazioni in imprese controllate</i>		
2) <i>partecipazioni in imprese collegate</i>		
3) <i>partecipazioni in imprese controllanti</i>		
3-bis) <i>partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>		
4) <i>altre partecipazioni</i>		
5) <i>strumenti finanziari derivati attivi</i>		
6) <i>altri titoli</i>		
Totale C.III	0	0
IV) Disponibilità liquide:		
1-a) <i>depositi bancari e postali</i>	2.593.037	2.302.677
1-b) <i>fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia</i>	4.283.504	5.063.175
2) <i>assegni</i>		
3) <i>denaro e valori in cassa</i>	3.000	3.000
Totale C.IV	6.879.541	7.368.852
Totale attivo circolante (C)	22.332.211	21.909.761
D) Ratei e risconti attivi	118.383	185.424
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	30.857.941	30.518.765

PASSIVO	31/12/2020	31/12/2019
A) Patrimonio netto:		
I) Capitale di dotazione	4.412.295	4.412.295
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III) Riserve di rivalutazione	2.127.215	2.127.215
IV) Fondo di riserva	126.402	125.535
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Altre riserve	738.744	722.257
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	942.067
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	12.288	17.351
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto (A)	8.718.134	8.705.843
B) Fondi per rischi e oneri:		
1) fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	6.808	12.525
2) fondi per imposte, anche differite		
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri fondi	433.379	426.107
Totale fondi per rischi e oneri (B)	440.187	438.632
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.408.028	1.398.377
D) Debiti:		
1) prestiti obbligazionari		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche e posta		
5) mutui e debiti verso altri finanziatori		
6) acconti	25.410	25.720
7) debiti verso fornitori	3.142.589	2.768.274
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso imprese controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
12) debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici	5.949.078	6.634.734
13) debiti tributari	94.447	114.902
14) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	135.000	135.604
15) altri debiti	10.888.401	10.203.571
Totale debiti (D)	20.234.925	19.882.805
E) Ratei e risconti passivi	56.667	93.108
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	30.857.941	30.518.765

BILANCIO D'ESERCIZIO 2020
CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.
(importi in Euro)

	2020	2019
	Euro	Euro
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	8.048.774	8.184.985
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione;	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	0	0
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	585.355	1.279.620
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	576.519	1.257.540
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	8.836	22.080
Totale valore della produzione.	8.634.129	9.464.605
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	4.255.849	5.469.175
8) per godimento di beni di terzi;	23.337	13.168
9) per il personale:	2.047.122	2.053.195
<i>a) salari e stipendi;</i>	1.519.499	1.522.724
<i>b) oneri sociali;</i>	402.146	401.600
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	117.515	121.680
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	0	0
<i>e) altri costi;</i>	7.962	7.191
10) ammortamenti e svalutazioni:	348.320	359.804
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	13.556	11.951
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	134.764	127.853
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	200.000	220.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	32.442	32.434
14) oneri diversi di gestione.	2.044.434	1.621.095
Totale costi della produzione.	8.751.504	9.548.871
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(117.375)	(84.266)
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni:	0	178
<i>a) in imprese controllate</i>	0	178

<i>b) in imprese collegate</i>	0	0
<i>c) in altre partecipazioni</i>	0	0
16) altri proventi finanziari:	263.865	293.742
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	145	161
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	111.589	141.118
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	152.131	152.463
17) interessi e altri oneri finanziari:	53.855	56.914
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	53.855	56.914
<i>d) interessi su mutui</i>	0	0
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	210.010	237.006
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie:		
18) rivalutazioni:	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) di strumenti finanziari derivati;</i>	0	0
19) svalutazioni:	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.</i>	0	0
<i>d) di strumenti finanziari derivati;</i>	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D);	92.635	152.740
20) imposte sul reddito dell'esercizio;	80.347	135.389
<i>a) imposte correnti</i>	80.347	135.389
<i>b) imposte differite</i>	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	12.288	17.351

RENDICONTO FINANZIARIO

Flusso dell'attività operativa determinato con il metodo indiretto

(valori in Euro)

	31/12/2020	31/12/2019
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	12.288	17.351
Imposte sul reddito	80.347	135.389
Interessi passivi/(interessi attivi)	(210.010)	(236.828)
(Dividendi)	0	(178)
Minusvalenze/(Plusvalenze) derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima di imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(117.375)	(84.266)
<i>Rettifiche per elementi non monetari senza contropartita nel C.C.N.</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	148.320	139.804
Accantonamenti ai fondi	32.442	32.434
Accantonamento al TFR	117.515	121.680
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	0	0
Altre rettifiche in aumento/(diminuzione) per elementi non monetari	6.808	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>305.085</i>	<i>293.918</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del C.C.N.	187.710	209.652
<i>Variazioni del Capitale Circolante Netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	71.100	(336.244)
Decremento/(incremento) dei crediti per GS	34.501	0
Decremento/(incremento) degli altri crediti	(1.017.362)	(604.296)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	67.041	(125.239)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	374.315	(751.799)
Decremento/(incremento) dei debiti per GS	(685.656)	(877.467)
Incremento/(decremento) degli altri debiti	663.461	142.871
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(36.441)	54.176
Altre variazioni del capitale circolante netto	0	0
<i>Totale variazioni Capitale Circolante Netto</i>	<i>(529.041)</i>	<i>(2.497.998)</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del C.C.N.	(341.331)	(2.288.346)
<i>Altre rettifiche</i>		
(Imposte sul reddito pagate)	(80.347)	(135.389)
Interessi incassati/(pagati)	210.010	236.828
Dividendi incassati	0	178

(Utilizzo dei fondi)	(37.695)	(13.195)
(Utilizzo TFR)	(107.864)	(122.039)
Altri incassi/(pagamenti)	(600)	404
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(16.496)</i>	<i>(33.212)</i>
<i>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</i>	<i>(357.827)</i>	<i>(2.321.558)</i>
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(40.149)	(296.979)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(14.148)	(23.827)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	(77.190)	(79.592)
Disinvestimenti	0	602.167
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti		0
<i>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</i>	<i>(131.487)</i>	<i>201.769</i>
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	0	0
Accensione/(rimborso) mutui e finanziamenti	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento/(rimborso) di patrimonio di dotazione	0	0
Incremento (decremento) di riserve in c/capitale	0	0
<i>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</i>	<i>(489.314)</i>	<i>(2.119.790)</i>
<i>Effetto cambi sulle disponibilità liquide</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2020	7.368.852	9.488.643
di cui: Depositi bancari e postali	7.365.852	9.485.643
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2020	6.879.541	7.368.852
di cui: Depositi bancari e postali	6.876.541	7.365.852
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000

NOTA INTEGRATIVA **al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020**

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato redatto in conformità alla disciplina dettata dalla Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche, nonché alle relative disposizioni e atti applicativi e dal vigente Regolamento di amministrazione e contabilità; inoltre, in quanto compatibili con la suddetta disciplina collegata alla natura giuridica dell'Ente, alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, e nel rispetto dei principi contabili OIC applicabili a un'impresa in funzionamento, 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.

Attività svolta

Le attività svolte dall'Ente sono:

- la gestione di patrimoni immobiliari, compresi gli alloggi di ERP, la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti;
- la realizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, mediante l'utilizzo dei fondi derivanti dalle vendite di alloggi effettuate secondo le leggi 513/1977, 560/1993, la L.R. 24/2001 e altre normative regionali e statali che disciplinano la materia.
- la progettazione, affidamento e 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.

Il contenuto delle attività e la loro modalità di attuazione sono in gran parte definite dall'art.41 della citata Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche, e dallo Statuto adottato a norma della medesima Legge Regionale.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Durante l'esercizio 2020 si è mantenuto il sistema contabile adeguato alla contabilità civilistica e ai principi contabili, come derivante dalle operazioni di chiusura dell'esercizio precedente.

In particolare la tenuta della contabilità ha visto il mantenimento dei principi contabili OIC in vigore, nella versione da applicarsi ai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2018; eventuali emendamenti dei principi contabili OIC vigenti al momento della redazione del bilancio dell'esercizio precedente e le eventuali conseguenti riclassificazioni vengono illustrate adeguatamente in sede di analisi delle singole voci.

Nel corso del 2020, come del resto anche nel 2019, la gestione degli alloggi è avvenuta per conto di tutti i 30

Comuni della Provincia di Forlì-Cesena in regime concessorio, da considerarsi ormai la modalità principale di svolgimento dell'attività, dopo l'abbandono del regime convenzionale con decorrenza 1° gennaio 2017 da parte del Comune di Cesena.

Criteri di formazione del bilancio

Il presente bilancio è conforme al vigente dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, nel testo modificato dal D. Lgs. 139/2015 che recepisce la direttiva UE 34/2013, nonché ai principi contabili OIC conseguentemente modificati in data 22/12/2016 e poi periodicamente emendati. Esso è costituito, a norma dell'art. 2423 c.c., dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione; in merito specificamente al rendiconto finanziario, si precisa che è esposto nello schema a "flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto", di cui ai documenti del principio contabile OIC 10, adattato alle peculiarità di ACER.

La presente nota integrativa, che ha la funzione di fornire tutte le informazioni integrative, esplicative e complementari sui dati presentati nel bilancio richiesti dall'art. 2427 c.c., è integrata come consueto da un prospetto dei movimenti relativi a finanziamenti pubblici (c.d. "gestione speciale", allegato 1). Il prospetto 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 ai rapporti con controparti correlate, si rinvia a quanto esposto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

Gli importi esposti in bilancio, ai sensi dell'art. 2423 c.c. sono espressi in unità di Euro, mentre i dati contenuti nelle tabelle della presente nota integrativa, invece, sono in parte espressi in Euro e in parte in migliaia di Euro secondo quanto indicato per ciascuna voce. Eventuali differenze tra la somma dei valori di dettaglio e i totali di ciascuna voce sono da attribuire ad arrotondamenti.

Secondo quanto disposto dall'art. 2423 ter c.c., ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è raffrontata all'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente, e le voci dei due esercizi sono di regola, salvo eventuali situazioni segnalate e commentate caso per caso nell'esame delle singole voci, da considerarsi confrontabili. Nel presente bilancio, gli importi indicati relativamente all'esercizio precedente sono coincidenti con quelli esposti in sede di approvazione del bilancio d'esercizio 2019.

In attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n.39 del 22 luglio 2020, il presente bilancio d'esercizio viene assoggettato per il terzo anno consecutivo a revisione contabile, finalizzata all'emissione della relazione di certificazione del bilancio di cui all'art. 41, comma 5, L.R. 24/2001, dalla società ACG Consulting Group S.r.l. di Terni per l'importo di Euro 4.960. L'incarico, conferito a seguito di indagine di mercato, era annuale ma con possibilità di proroga di anno in anno per ulteriori tre anni.

Il presente bilancio non è redatto secondo la tassonomia XBRL per il deposito al Registro delle Imprese in quanto ACER non è soggetto giuridicamente a tale deposito. Infatti, l'iscrizione al Registro Imprese degli Enti Pubblici Economici è sottoposta all'art. 2201 c.c., e quindi all'art. 12 del D.P.R. 681/1995, secondo il quale sono tenuti a iscrivere e tenere aggiornati non gli stessi elementi previsti per le società, ma solo alcuni dati "essenziali" specificamente indicati nel D.P.R. (denominazione dell'ente; sede legale; data di

costituzione; inizio dell'attività; oggetto dell'attività commerciale; soggetti titolari del potere di rappresentanza; componenti degli organi amministrativi deliberanti e di quello di controllo).

Con la normativa vigente, quindi, nessun ente pubblico ha né l'obbligo né il diritto di presentare per il deposito al Registro Imprese un atto, come il bilancio d'esercizio, non previsto nell'elenco di cui all'art. 12 citato. Peraltro tale forma di pubblicità sarebbe sovrabbondante, dal momento che, rientrando nell'ambito di applicazione del Codice della Trasparenza delle Pubbliche Amministrazioni, D.Lgs. 33/2013, ACER è già tenuto alla pubblicazione integrale del bilancio sul proprio sito nell'Area Amministrazione Trasparente, dove chiunque può prenderne integralmente visione senza costi o limitazioni.

Criteria di valutazione e principi di redazione del bilancio

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2020 sono conformi a quelli stabiliti dal testo vigente dell'art. 2426 c.c. e in linea generale omogenei con quelli applicati nel precedente esercizio, a eccezione di eventuali circostanze particolari, esaminate caso per caso in sede di commento.

I principi contabili e 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.

Non sono state effettuate deroghe alle norme previste dal Codice Civile e dai principi contabili. Come segnalato anche nell'esame delle singole voci, si è tenuto conto delle disposizioni legislative vigenti, conseguenti all'applicazione del D. Lgs. 139/2015 di recepimento della direttiva UE 34/2013 e delle conseguenti revisioni dei principi contabili da parte dell'OIC intervenute dal 2016 in poi.

I criteri di valutazione e i principi contabili adottati sono esposti nel seguito per le voci più significative.

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 al 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 in proprietà ACER, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato a una maggiore redditività, vengono capitalizzati.

Le immobilizzazioni in proprietà 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, e rispondono inoltre ai limiti previsti dalla vigente normativa fiscale, ritenuti rappresentativi della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti; tali aliquote sono successivamente dettagliate in sede di commento alle voci dello stato patrimoniale.

Le eventuali immobilizzazioni materiali relative a immobili realizzati con contributo pubblico sono iscritte al netto dei relativi contributi, secondo principi contabili; laddove il costo della costruzione sia stato completamente finanziato dall'intervento pubblico, tale contabilizzazione comporta la non iscrizione di ammortamenti nel conto economico.

Crediti e debiti

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo, al netto degli adeguamenti relativi a prevedibili perdite di inesigibilità, mentre i debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Non si è dato luogo a nessuna rilevazione né di crediti né di debiti con il metodo del costo ammortizzato, di cui ai vigenti OIC 15 e 19, in quanto si tratta di crediti e debiti che, oltre a essere in parte sorti prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina, hanno scadenza inferiore ai 12 mesi.

Eventuali crediti o debiti con scadenza superiore ai 12 mesi non vengono valutati con il metodo del costo ammortizzato in quanto non hanno flussi determinabili a priori con ragionevole certezza, oppure gli effetti della valutazione al costo ammortizzato sarebbero irrilevanti.

Inoltre la natura di tali debiti e crediti, in ragione del tipo di attività svolta da ACER, fa sì che non vi siano differenze fra valore iniziale e valore a scadenza degli stessi e rende pertanto non applicabile il criterio del costo ammortizzato.

Immobilizzazioni finanziarie

I titoli immobilizzati sono iscritti al costo di acquisizione. Non si è effettuata alcuna valutazione di titoli con il metodo del costo ammortizzato, sia per le ragioni illustrate nel paragrafo precedente relativo a crediti e debiti, sia perché i titoli posseduti per loro natura non hanno flussi futuri determinabili a priori con ragionevole certezza.

Si è proceduto a svalutare il valore dei titoli immobilizzati solo qualora, alla data di chiusura del periodo, il valore degli stessi fosse risultato durevolmente inferiore rispetto a quello di iscrizione.

Ratei e risconti

I ratei e 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 e oneri hanno accolto gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che hanno rettificato il valore dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa e probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio. Eventuali fondi per manutenzioni cicliche su fabbricati sono stanziati in relazione ai piani pluriennali di intervento manutentivo deliberati dall'organo amministrativo.

Tutti gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi conoscitivi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

E' determinato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti a fine periodo, in conformità alle leggi e ai contratti di lavoro vigenti, ed è esposto al netto delle anticipazioni erogate. La quota maturata nell'esercizio è imputata al conto economico.

Conti d'ordine

A norma del nuovo testo dell'art. 2424, dal bilancio 2016 non sono più iscritti in bilancio, in calce allo stato patrimoniale, i conti d'ordine, nei quali venivano riportati, contabilizzati al valore nominale, gli impegni assunti, le garanzie ricevute e prestate e i beni ricevuti e dati in deposito a vario titolo.

Si precisa comunque in questa sede che non vi sono impegni diversi non risultanti dallo stato patrimoniale, quali fidejussioni, avalli o altre garanzie.

Riconoscimento dei ricavi

In merito al principio della competenza economica i costi e i ricavi assumono rilevanza al momento del trasferimento o acquisizione del diritto di proprietà.

In particolare, i ricavi per servizi, per cui sussista un'adeguata certezza contrattuale e amministrativa del diritto alla percezione degli stessi, sono contabilizzati tenendo conto del momento in cui è avvenuta l'erogazione del servizio stesso.

Proventi e oneri straordinari

Coerentemente con la nuova previsione dell'art. 2425 c.c., lo schema di conto economico dal 2016 non presenta più la voce E), relativa a proventi e oneri straordinari. Pertanto, le eventuali grandezze contabili che fino al 2015 sarebbero state classificate nell'area straordinaria, sono collocate nelle voci di conto economico ritenute appropriate in base alla tipologia della transazione, secondo le indicazioni dell'OIC n. 12.

Come previsto dai principi contabili, in caso di imposte dirette relative a esercizi precedenti, e relativi oneri accessori quali sanzioni e interessi, si è proceduto all'iscrizione nella voce 20) Imposte sul reddito, mentre le eventuali imposte indirette relative a esercizi precedenti sono state classificate alla voce B14) Oneri diversi di gestione.

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, nella voce debiti tributari.

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.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

L'articolo 2427, punto 22-quater del Codice civile e il principio contabile OIC 29 prevedono, nella nota integrativa, informazioni su natura ed effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Da questo punto di vista si ritiene di illustrare, a specifica delle considerazioni generali contenute anche nella relazione sulla gestione, gli effetti sui primi mesi del 2021 della prosecuzione dell'emergenza sanitaria ed economica dovuta alla prosecuzione dell'epidemia da COVID-19, per quanto valutabili alla data di redazione del presente bilancio.

Seguendo le casistiche di cui al punto 59 dell'OIC 29, si può rilevare quanto segue:

- a) relativamente alla casistica di cui alla lettera (a), si può affermare senz'altro che l'evoluzione nel 2021 dello stato di emergenza sanitaria non comporta modifiche ai valori delle attività e passività iscritti nel presente bilancio al 31/12/2020, né l'esistenza di grandezze che debbano essere recepite nel bilancio in chiusura;
- b) relativamente alla casistica di cui alla lettera (b), l'emergenza sanitaria sta evolvendosi in continuità con l'esercizio precedente, comportando alcuni (per ora contenuti) effetti di competenza dell'esercizio 2021 per la gestione, di cui si può fornire informativa già in questa sede:
 - si ritiene che le misure per il contenimento del contagio che si stanno succedendo nella prima parte del 2021, che in certi periodi hanno permesso lo spostamento delle persone fisiche solo per ragioni di

assoluta urgenza, non stiano comportando problematiche particolari relativamente alla possibilità di provvedere puntualmente al pagamento del canone di locazione da parte degli inquilini degli alloggi gestiti da ACER. La massiccia e costante campagna di promozione degli strumenti pagamento virtuali o digitali, o comunque a spostamento ridotto come bancomat e tabaccheria, svolta lo scorso anno dall'Azienda, ha permesso nel tempo di aumentare la consapevolezza negli utenti di come sia possibile provvedere con modalità diverse dagli sportelli bancari e postali, che in effetti possono risultare più difficilmente accessibili a causa delle lunghe file dettate dalle normative sul distanziamento. E' stata sottolineata anche nella Relazione sulla gestione la normalizzazione nelle attività di sollecito e di recupero dell'immobile per ritardi nel pagamento nel corso della seconda metà del 2021, nonché il consistente recupero negli indici di morosità realizzato in corso d'anno.

Rimane comunque necessario continuare a monitorare con la consueta costanza i risvolti di tipo finanziario negli incassi da canoni, in quanto potrebbero in corso d'anno iniziare a farsi sentire gli effetti sui redditi dell'incipiente crisi economica.

- proseguono le difficoltà da parte di diversi conduttori di locali commerciali di proprietà ACER, a causa sia dei periodi di chiusura o limitazione di orario obbligatorie per alcuni tipi di attività, sia delle limitazioni alla circolazione e delle difficoltà economiche per la clientela. Tuttavia, l'analisi dei dati sugli incassi dei mesi di gennaio e febbraio 2021, raffrontato ai corrispondenti dati 2020 (non condizionati dalla pandemia) non evidenzia aumenti nell'incidenza dell'insoluto, ma un leggero calo di fatturato.

In effetti il fatturato mensile per la locazione di negozi e uffici a imprenditori o associazioni, che a marzo 2020, al momento dell'inizio dell'emergenza sanitaria, era pari a quasi Euro 7.800 oltre IVA, e risulta invece a marzo 2021 pari a quasi 7.600 oltre IVA. Questo aspetto è suscettibile quindi di portare una diminuzione molto modesta nei ricavi aziendali, classificati nel valore della produzione e commentati ordinariamente alla voce A1 come canoni da locali a uso diverso.

L'orientamento rimane quello di ponderare attentamente le difficoltà economiche oggettive degli operatori, considerando anche l'interesse a non far venire meno la locazione di immobili commerciali, che a quel punto resterebbero molto probabilmente sfitti a tempo indeterminato.

Si segnala inoltre che nel mese di marzo 2021 si è data risposta positiva a due attività locatarie che, ricorrendone i presupposti di legge, hanno chiesto di poter operare la cessione ad ACER del credito d'imposta pari al 60% della somma relativa a canoni di locazione del 2020, per un importo di circa Euro 5.257. Dal momento che i canoni non erano stati pagati, la cessione è stata subordinata al versamento preventivo del 40% del canone non coperto dall'agevolazione.

Considerazioni diverse su possibili risvolti negativi connesse alla crisi tuttora in corso sarebbero attualmente del tutto ipotetiche e non direttamente valutabili nei loro contenuti ed effetti, ma non sembrerebbero comunque suscettibili di incidere in modo eccezionalmente significativo sull'andamento economico-patrimoniale del bilancio ACER per l'esercizio 2021.

- c) gli elementi sopra esposti non risultano evidentemente tali da poter comportare, nella loro ulteriore evoluzione, una grave compromissione dell'attività operativa dell'Azienda Casa, e pertanto non si può in alcun modo ritenere che tali circostanze possano far venire meno il presupposto della continuità aziendale.

La stessa grave crisi economica in corso non pare destinata a influire direttamente sul volume di attività ACER, stante la sua natura di ente pubblico economico e il servizio pubblico prestatato a favore delle Amministrazioni Comunali del suo territorio, in un ambito come l'edilizia popolare di cui permane comunque intatta l'esigenza da parte della collettività.

Esame delle voci dello stato patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2020 sono iscritte per un valore netto pari a Euro 16.479, e hanno registrato un aumento rispetto al saldo al 31 dicembre 2019 di 592 Euro.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquota
Software di proprietà	33,33%

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente e i movimenti verificatisi nel 2020 (in migliaia di Euro).

Non si sono mai verificati i presupposti per la capitalizzazione di costi di ricerca e sviluppo, di pubblicità, di concessioni, licenze e marchi, di beni immateriali in corso di produzione e dell'avviamento, per cui non vi sono state difficoltà nell'applicazione dell'attuale versione dell'OIC 24, che limita significativamente la possibilità di capitalizzare le spese per ricerca sviluppo e pubblicità.

VOCE	Valore al 31/12/2019			Variazioni 2020			Valore al 31/12/2020		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2020	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Costi di impianto e di ampliamento									
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità									
Diritti di brevetto industriale (software)	648	632	16	14	0	14	662	646	16
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti									
Altre immobilizzazioni immateriali									
Totale	648	632	16	14	0	14	662	646	16

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati (in migliaia di Euro), per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente e i movimenti verificatisi nel 2020 (eventuali differenze rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio sono dovute agli arrotondamenti).

VOCE	Valore al 31/12/2019			Variazioni 2020				Valore al 31/12/2020		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Amm.to 2020	Altre variaz. f.do amm.to	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Terreni	131	0	131	0	0	0	0	131	0	131
Fabbricati	4.021	2.623	1.398	4	0	84	0	4.025	2.707	1.318
Impianti e macchinari	466	266	200	7	0	34	0	473	300	173
Attrezzature industr.e commerciali	108	107	1	0	0	0	0	108	107	1
Mobili e arredi	309	308	1	0	0	0	0	309	308	1
Attrezzat.elettroniche d'ufficio	253	196	57	23	0	16	0	276	212	64
Automezzi e altri mezzi di trasporto	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0
Altri beni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	5.289	3.501	1.788	34	0	134	0	5.323	3.635	1.688

L'incremento di circa 4 mila Euro della voce "Fabbricati" deriva dall'iscrizione fra le immobilizzazioni durante il 2020 del valore di spese incrementative dei lavori di manutenzione straordinaria nel centro sociale sito in Via Sillaro a Forlì.

In sede di commento è opportuno, in merito alla voce "Fabbricati", richiamare la scelta consolidata dell'Azienda di contabilizzare gli eventuali immobili costruiti con contributo pubblico rilevando i contributi stessi a riduzione del costo dei cespiti a cui si riferiscono, calcolando l'ammortamento solo sui valori netti. Peraltro, si rileva che al momento non esistono alloggi in proprietà costruiti con contributo pubblico, essendo terminate le cessioni gratuite ai Comuni di alloggi di proprietà ACER.

Non si sono acquisiti in locazione finanziaria beni per i quali venissero sostanzialmente trasferiti in capo all'Azienda i rischi e i benefici connessi alla proprietà del bene stesso, e pertanto non si sono verificati i presupposti per l'iscrizione fra le immobilizzazioni di beni giuridicamente non in proprietà.

Inoltre, si ricorda che dal bilancio 2015 si è data attuazione al nuovo obbligo, sancito dall'aggiornamento dei Principi Contabili Nazionali da parte dell'OIC, di scorporare il valore di bilancio del terreno da quello dei fabbricati in proprietà. Erano stati pertanto analizzati approfonditamente caso per caso rispetto al nuovo OIC tutti gli immobili iscritti nell'attivo patrimoniale, l'assetto proprietario dei relativi edifici e la storia dell'acquisizione e della costruzione dei beni, e in esito a tale analisi si erano individuati i fabbricati effettivamente interessati all'operazione, operando quindi lo scorporo che aveva portato a un parziale storno dei fondi ammortamento esistenti, in contropartita di una sopravvenienza attiva.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono calcolati a quote costanti, ridotte al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio, nella convinzione che ciò rappresenti una distribuzione media degli acquisti nel corso dell'esercizio. Le aliquote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

Categoria	Aliquota
Immobili	3%
Impianti specifici (allarme)	30%
Impianti specifici (centralino)	20%
Impianti fotovoltaici	9%
Autovetture e biciclette	25%
Mobili e arredi	12%
Macchine per ufficio ordinarie	12%
Macchine per ufficio elettroniche e apparecchiature informatiche	20%
Attrezzatura varia	15%

I beni di modesto valore unitario, ovvero non superiore all'importo di Euro 516,46, vengono ammortizzati in base alle aliquote della categoria di appartenenza, per valutare poi solo in sede di determinazione delle imposte, alla luce anche del modestissimo vantaggio fiscale di differimento delle imposte che si realizzerebbe, la convenienza di un eventuale deduzione a soli fini fiscali di quote di ammortamento al 100%.

Gli oneri di manutenzione e miglioramento, straordinari e non ricorrenti, vengono imputati a incremento dei cespiti interessati nel solo caso in cui incrementano il valore degli stessi e siano riferiti a beni in proprietà di ACER.

Le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti e ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

Un approfondimento particolare meritano le immobilizzazioni in corso e acconti: esposte in bilancio al 31/12/2020 per un importo di Euro 27.770, ammonterebbero complessivamente a Euro 21 milioni 535 mila, e risulterebbero aumentate per Euro 279 mila rispetto all'esercizio precedente, per effetto della differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi ultimati e chiusi contabilmente, sempre durante l'esercizio.

Tuttavia, ai fini espositivi, nel bilancio il valore delle immobilizzazioni in corso su immobili comunali, e in quanto tali destinate a non essere mai capitalizzati come cespiti ACER, è stato come consueto esposto al netto della parte di finanziamenti utilizzati per la loro costruzione, al fine di fornire una presentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso.

In sede di chiusura del bilancio d'esercizio 2020, pertanto, come per l'anno precedente, è stata svolta un'analisi specifica volta a identificare, per ogni intervento per conto terzi iscritto nelle immobilizzazioni in corso (e quindi per il quale erano state già sostenute spese a quella data), la fonte di finanziamento secondo le normative e/o i contratti che disciplinano l'intervento stesso.

Raggruppando le possibili fonti di finanziamento secondo le logiche espositive del bilancio civilistico, si è ottenuto il risultato rappresentato nella seguente tabella.

VOCE	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020
Importo lordo immobilizzazioni in corso e acconti	21.256.594	21.535.111
- <i>Finanziamenti da coprire utilizzando fondi per rischi ed oneri</i> (<i>esposti in diminuzione della voce B.4) Fondi per rischi ed oneri - Altri fondi</i>)	-87.930	-87.930
- <i>Finanziamenti pubblici da debiti per G.S.</i> (<i>esposti in diminuzione della voce D.12) Debiti per G.S. e finanziam.pubblici</i>)	-13.754.498	-13.532.343
- <i>Finanziamenti da debiti iscritti verso Comuni (avanzi comunali e simili)</i> (<i>esposti in diminuzione della voce D.15) Altri debiti</i>)	-2.985.894	-2.714.393
- <i>Risorse anticipate da ACER e da recuperare da Comune/Regione</i> (<i>esposte in aumento della voce C.II.7) Crediti verso altri</i>)	-4.405.748	-5.172.676
Totale esposto in bilancio - Voce B.II.9) Interventi in corso su immobili in proprietà ACER	22.524	27.769

Per questo motivo, a fini espositivi sono state effettuate le sopra indicate rettifiche ai fini espositivi non solo sulla presente voce, ma anche sulle voci B.4), D.12), D.15) e C.II.7) dello stato patrimoniale.

In definitiva, dunque, al 31 dicembre 2020 sono rilevate nel prospetto di bilancio due sole immobilizzazioni in corso effettive, in quanto relative a immobili di proprietà di ACER: un intervento di manutenzione straordinaria in corso presso l'edificio abitativo ACER in Via Biribanti a Gatteo (lavori svolti per circa 9 mila Euro) e lavori straordinari di sistemazione della sede aziendale di Forlì avviati nel 2019 e tuttora non ultimati (circa 18 mila Euro).

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte partecipazioni per un valore complessivo di Euro 1.069, analogo al valore rilevato al 31/12/2019.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:

- nella società ART-ER S.cons.p.a., derivata dalla fusione con decorrenza 1° maggio 2019 della partecipata Ervet S.p.A. con l'altra società regionale Aster S.cons.p.a.. Per effetto dell'operazione societaria, il valore della partecipazione di ACER era passato dai precedenti 753,36 Euro all'attuale valore di 69,00 Euro, corrispondente allo 0,004% delle quote sociali;
- nella società Lepida S.cons.p.a., derivata dalla fusione per incorporazione con decorrenza 1° gennaio 2019 della partecipata Lepida S.p.A. con l'altra società regionale Cup 2000 S.cons.p.a.: nonostante l'operazione societaria, il valore della partecipazione di ACER era rimasto pari a 1.000,00 Euro, corrispondenti allo 0,0014% delle quote sociali.

Le suddette partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, rettificato nel tempo in caso di variazioni permanenti di valore dovute a operazioni societarie e corrispondente al dato sul capitale sociale risultante alle società stesse.

Ulteriori considerazioni sugli aspetti gestionali e strategici del rapporto con queste società partecipate sono contenute nell'apposita sezione della relazione sulla gestione.

A fine esercizio risultano altresì iscritti tutti i titoli diversi dalle partecipazioni posseduti dall'Azienda. La presenza in portafoglio di questi strumenti del mercato finanziario è motivata dalla ricerca di forme di investimento più remunerative, associate a un rischio finanziario presumibilmente modesto, su quella parte della liquidità aziendale che, sulla base degli attuali piani, non si prevede di utilizzare nel medio periodo.

Tali titoli, di seguito specificatamente indicati, sono iscritti al costo di acquisto, ma con successivi aggiornamenti secondo le rispettive precisazioni di seguito riportate:

- a) n. 1 polizza assicurativa a gestione separata Fideuram Vita Garanzia e Valore Flex n. 70017802501, sottoscritta in data 01/08/2014, per l'importo di Euro 2.000.000, i cui interessi maturati con certezza, in base all'attuale disciplina del contratto di polizza, non vengono acquisiti a capitale ma liquidati: il valore complessivo al 31/12/2020 risulta quindi tuttora pari a Euro 2.000.000;
- b) n. 1 polizza assicurativa Base Sicura Trendifondo Intesa SanPaolo Vita n. 71001240137, sottoscritta in data 25/02/2016 per l'importo di Euro 350.000,00, meno lo 0,5% di oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 23.526 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2020 in base all'ultima attestazione di rivalutazione pervenuta, in quanto gli interessi, secondo la disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2020 risulta quindi pari a Euro 371.776;
- c) n. 1 certificato di capitalizzazione n. 123/32262 - Tariffa U50005, sottoscritta presso UnipolSai in data 18/03/2016, per l'importo di Euro 1.000.000,00 meno lo 0,5% di oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 125.076 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2020, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, secondo la disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2020 risulta quindi pari a Euro 1.119.076;
- d) n. 1 certificato di capitalizzazione Generali Italia n. 92456, sottoscritto in data 29/03/2016 per l'importo pari a € 1.000.000,00 meno lo 0,45% di oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 103.816 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2020 in base all'attestazione di rivalutazione a tale data pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, secondo la disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale ogni 31 dicembre: il valore complessivo al 31/12/2020 risulta quindi pari a Euro 1.099.316;
- e) n. 1 polizza assicurativa a gestione separata Fideuram Vita Garanzia e Valore Flex3 n. 70031616511, emessa in data 28/12/2017, per l'importo di Euro 500.000, al quale si aggiungono Euro 25.361 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2020, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, secondo la disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2020 risulta quindi pari a Euro 525.361;
- f) n. 1 polizza vita a gestione separata Conto Polizza Protetto sottoscritta con decorrenza 05/01/2018 presso Uniqa, ora Italiana Assicurazioni, n. 611144, per un importo di Euro 1.000.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 27.419 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2020, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, secondo la disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2020 risulta quindi pari a Euro 1.027.399;
- g) n. 1 polizza a gestione separata Investimento Capital sottoscritta presso UnipolSai con decorrenza 23/02/2018 n. 123/33028, per un importo di Euro 500.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 28.063 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2020, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, secondo la disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2020 risulta quindi pari a Euro 524.063.

La variazione nell'importo della voce "Altri titoli" è quindi da ricondursi alla rilevazione di interessi di competenza 2020 per complessivi Euro 77.189, in base alle condizioni contrattuali sopra descritte per ogni polizza attiva. Nel corso del 2020 non si sono invece verificati incrementi dovuti all'acquisizione di nuovi strumenti finanziari, e neppure diminuzioni di valore, in quanto nessuno strumento finanziario già posseduto è giunto a naturale scadenza o è stato oggetto di operazioni di disinvestimento anticipato.

A titolo di aggiornamento sui fatti di rilievo avvenuti dopo il 31 dicembre 2020, si informa che i prodotti finanziari di cui alle lettere c) e d), essendo di durata quinquennale, sono giunti a scadenza nel mese di marzo 2021. ACER ha provveduto a richiederne la liquidazione e sta valutando le opportunità di reinvestimento, in tutto o in parte, della liquidità resa disponibile dal suddetto incasso, sulla base dei prodotti finanziari a capitale garantito (rientranti come operazioni di capitalizzazione nel Ramo V del Codice delle assicurazioni private), disponibili in base a un sondaggio svolto presso una serie di operatori primari nel settore assicurativo e bancario, tenendo conto di ragionevoli previsioni sulle esigenze di liquidità nel medio termine.

Nel rispetto di quanto previsto dal principio contabile OIC n. 20, sono classificati fra le immobilizzazioni tutti i titoli e le partecipazioni destinati, nelle intenzioni del Consiglio di Amministrazione al momento dell'acquisto, non a essere negoziati, ma a essere mantenuti nel patrimonio aziendale quale investimento durevole sino alla loro naturale scadenza. Si sono già illustrati nel paragrafo introduttivo della presente nota, relativo alle immobilizzazioni finanziarie, i motivi per cui non si è proceduto a valutazioni con il criterio del costo ammortizzato invece del costo di acquisto.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 7.068, sono invece interamente costituiti da depositi cauzionali presso fornitori, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo.

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

VOCE	Valore al 31.12.2019	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2020
<i>Partecipazioni</i>	1.069	0	0	1.069
Imprese controllate	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	1.069	0	0	1.069
<i>Crediti</i>	6.467	630	30	7.067
Imprese controllate	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	0	0	0	0
Verso altri	6.467	630	30	7.067
<i>Altri titoli</i>	6.589.803	77.189	0	6.666.992
Totale	6.597.339	77.819	30	6.675.128

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero, come nel bilancio al 31 dicembre 2019.

Gli importi classificati in questa voce, infatti, storicamente sono stati relativi esclusivamente alla maturazione dei ricavi connessi alle fasi degli interventi per la costruzione di beni destinati alla vendita, valutando le rimanenze dei lavori in corso su ordinazione con il criterio della percentuale di completamento. Essendo terminata già da diversi anni tale attività di costruzione per la vendita, nel presente bilancio risultano pari a zero sia la presente voce che la voce A.3 di conto economico (Variazioni dei lavori in corso su ordinazione).

C.II) Crediti

I crediti iscritti nell'attivo circolante, esposti in bilancio per Euro 15.452.670, hanno registrato un incremento complessivo di circa 912 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

Nel complesso la voce, articolata per macro-categorie, risulta così composta (in unità di Euro):

Voce	Crediti al 31/12/2019	Crediti al 31/12/2020	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variaz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	6.175.291	6.104.191	6.104.191	0	-71.100
per canoni e servizi	8.017.667	8.139.525	8.139.525	0	121.858
recuperi spese gestione stabili	372.827	363.989	363.989	0	-8.838
altri crediti	1.094.756	1.043.326	1.043.326	0	-51.430
f.do svalutazione crediti	-3.268.903	-3.401.593	-3.401.593	0	-132.690
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	-41.056	-41.056	-41.056	0	0
<i>Crediti v/o imprese controllate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o imprese collegate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o impr.controllanti</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti per G.S.</i>	34.501	0	0	0	-34.501
<i>Crediti verso altri</i>	8.331.118	9.348.479	6.990.080	2.358.399	1.017.361
verso Stato ed altri enti	3.530.978	3.817.126	1.458.727	2.358.399	286.148
verso Comuni e Regione per rimborso anticipazioni ACER da richiedere su interventi in corso (<i>rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso</i>)	4.405.748	5.172.676	5.172.676	0	766.928
verso l'Erario (crediti tributari)	28.754	43.723	43.723	0	14.969
verso condomini	240.226	227.187	227.187	0	-13.039
verso condomini gestione ACER	115.303	80.530	80.530	0	-34.773
verso fornitori	9.263	7.122	7.122	0	-2.141
verso inquilini c/bollette emesse	846	115	115	0	-731
verso imprese	0	0	0	0	0
<i>Immobilizz.destinate alla vendita</i>	0	0	0	0	0
Totale	14.540.910	15.452.670	13.094.271	2.358.399	911.760

Come già nei precedenti bilanci, si ritiene significativo illustrare l'andamento dei crediti verso Stato ed Enti

pubblici, per effetto dei crediti verso i Comuni per anticipazioni di risorse legate a finanziamenti pubblici. Si verifica frequentemente che ACER, nell'ambito della gestione finanziaria di interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione per conto dei Comuni, si trovi nelle condizioni di anticipare con risorse proprie il pagamento di fatture per lavori; la rilevanza che avevano assunto tali anticipazioni negli anni 2011 e 2012, sia in termini di importo che di ritardo nel rimborso da parte dei Comuni, fece ritenere opportuno rilevare, in sede di chiusura, il credito verso ciascun Comune per le risorse ACER anticipate in contropartita di un analogo importo fra i debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici, iscritti nella successiva voce D) dello stato patrimoniale. Tale scelta espositiva da allora si è mantenuta anche nei successivi bilanci: gli importi connessi a queste operazioni di anticipazioni non ancora rimborsate, alla voce "crediti verso Stato e altri enti", presentano un importo tuttora non trascurabile.

Dal bilancio al 31/12/2019, poi, si è aggiunta la rettifica ai fini espositivi della voce C.II.7) - Altri crediti, già illustrata trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dello stato patrimoniale e che è rappresentata nel prospetto con la riga aggiuntiva per crediti verso Comuni e Regione per il rimborso di anticipazioni ACER da richiedere.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31/12/2020, come in chiusura del precedente esercizio, l'investimento in strumenti del mercato finanziario non qualificati come immobilizzazioni è pari a zero.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2020 di Euro 6.879.541, rilevando una diminuzione di circa 489 mila Euro rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

In sede di commento si può osservare che questa diminuzione del valore complessivo è il risultato di due componenti:

- il leggero incremento della disponibilità effettiva sui conti correnti bancari intestati all'Azienda presso Istituti di Credito, e in particolare presso l'Istituto Cassiere Intesa Sanpaolo S.p.A., dovuto alla dinamica dell'incasso dei canoni di locazione, dell'anticipazione di risorse per conto terzi e del successivo recupero;
- il fisiologico decremento nei due conti infruttiferi vincolati presso la Banca d'Italia per finanziamenti di interventi edilizi (uno in base alla legge 560/1993 e l'altro in base alle leggi di finanziamento antecedenti), per un importo di circa 780 mila Euro, dovuto ai prelievi dalla stessa nel corso dell'anno per utilizzare delle risorse stesse a copertura di interventi edilizi secondo la destinazione stabilita in sede di programmazione.

In merito a questa seconda tipologia di conti, si precisa che da diversi anni si è scelto di rilevare fra le disponibilità liquide tali somme, identificando per chiarezza la categoria con una sottovoce 1-b) ulteriore rispetto allo schema civilistico e distinta per chiarezza dai conti ordinari di cui l'Azienda ha la titolarità.

Si è ritenuto infatti coerente con il Principio Contabile OIC 14 che la rappresentazione di questi fondi (disponibili per l'ACER solo per specifici scopi, in quanto l'Azienda ne ha la trattenuta ma non la titolarità) avvenisse tra le disponibilità liquide, ma in una specifica voce denominata "fondi liquidi vincolati".

Il prospetto seguente riporta il confronto fra i dati contabili del 2019 e del 2020.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Depositi bancari e postali	2.302.677	2.593.037	290.360
Depositi c/o tesoriere	2.195.860	2.461.976	266.116
Banche cc/cc	42.509	71.058	28.549
Poste cc/cc	64.308	60.003	-4.305
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	5.063.175	4.283.504	-779.671
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000	0
Totale	7.368.852	6.879.541	-489.311

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente a Euro 118.383 e risultano diminuiti di oltre 67 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2019.

I ratei e i risconti attivi al 31 dicembre 2020 sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Ratei attivi	-	-	0
Interessi attivi su titoli	-	-	0
Altri	-	-	0
Risconti attivi	185.424	118.383	-67.041
Imposta di registro su contratto di locazione	173.937	109.629	-64.308
Altro (abbonamenti, servizi, polizze, somministrazioni...)	11.487	8.754	-2.733
Totale	185.424	118.383	-67.041

Rispetto al dato al 31 dicembre 2019 si nota principalmente la variazione nel valore dell'imposta di registro, che deriva dall'attribuzione all'esercizio 2020 della rispettiva quota di un rilevante risconto pluriennale iscritto nel 2019, relativo ad un importo molto significativo per imposta di registrazione di contratti di locazione alloggi, pagata ad autunno 2019 ma di validità triennale. Tale importo viene pertanto anno per anno attribuito per competenza agli esercizi 2020, 2021 e 2022. Essendo il 50% di tale importo a carico degli inquilini, l'operazione porta anche alla rilevazione di un significativo risconto passivo, su cui ci si soffermerà illustrando la relativa voce di bilancio.

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2020
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	484.658	868			485.526
Altre riserve	722.258	16.483			738.741
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	17.351		17.351	12.288	12.288
Totale	8.705.844	17.351	17.351	12.288	8.718.132

Come consueto, eventuali minime discrepanze rispetto al prospetto di bilancio sono dovute agli arrotondamenti o alla necessità in sede di chiusura di rappresentare, fra le altre riserve, l'effetto degli arrotondamenti per mantenere il bilanciamento fra attivo e passivo.

Inoltre, ai fini di una più completa informazione circa le modalità di formazione del patrimonio netto di inizio esercizio, si riporta l'analogo prospetto relativo alle variazioni intervenute nell'esercizio 2019.

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2019
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	483.481	1.177			484.658
Altre riserve	699.887	22.371			722.258
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	23.548		23.548	17.351	17.351
Totale	8.688.493	23.548	23.548	17.351	8.705.844

In relazione alle disposizioni contenute nell'art. 10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, si precisa che le riserve da rivalutazione monetaria sono relative alle rivalutazioni attuate in conformità alle specifiche disposizioni di legge di seguito indicate.

La notevole distanza temporale delle rivalutazioni, di gran lunga superiore ai termini di obbligo di conservazione delle scritture contabili, lascia alcune incertezze nel fornire indicazioni di dettaglio sull'articolazione fra le diverse voci dell'attivo delle rivalutazioni effettuate; tuttavia dal materiale disponibile emergono i seguenti dati:

- Fondo di rivalutazione monetaria Legge 11 febbraio 1952, n. 74, con un saldo al 31/12/2020 di 366.326 Euro, risultante dalla conversione matematica dell'importo di 709.305.737 lire: dai documenti reperiti

negli archivi (relazioni accompagnatorie al bilancio consuntivo 1952 e materiale riportante i conteggi effettuati), si può affermare che l'importo sia da attribuire per 679.331.005 lire al saldo di rivalutazione di fabbricati e per 27.680.182 lire al saldo di rivalutazione di aree, essendo disponibile agli atti anche l'elenco preciso originale degli edifici e delle aree interessate. La differenza di 2.294.550 lire, sembrerebbe invece riconducibile alla rivalutazione di riserve accantonate negli anni precedenti dall'Ente, possibilità consentita dalla legge in questione e citata nei documenti disponibili;

- Fondo di rivalutazione monetaria Legge 19 marzo 1983, n. 72, con un saldo al 31/12/2020 di 1.760.889 Euro, risultante dalla conversione matematica dell'importo di 3.409.557.209 lire: dai documenti reperiti negli archivi (dati riportati nelle delibere di approvazione del bilancio consuntivo 1983 e bozze di conteggi svolti in preparazione della delibera di Consiglio di Amministrazione del 23 maggio 1984 che ha approvato la rivalutazione), si desume che tale importo è relativo alla rivalutazione esclusivamente di stabili in proprietà costruiti con contributo e senza contributo e a stabili in proprietà superficiaria. Non è esattamente determinabile la proporzione fra queste due categorie, anche se presumibilmente potrebbe riferirsi alla prima nell'ordine dell'82% e alla seconda nell'ordine del 18%.

Per i beni in patrimonio non risultano essere state eseguite altre rivalutazioni monetarie, né si è derogato ai criteri legali di valutazione.

Infine, in relazione a quanto disposto dall'art. 2427 c.c., numero 7-bis, si presenta il seguente prospetto che analizza le possibilità di utilizzazione e distribuibilità in base all'attuale destinazione stabilita dalla Conferenza degli Enti, nonché l'avvenuta utilizzazione nei tre precedenti esercizi, delle voci di patrimonio netto.

Voce	Importo al 31/12/2020	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzi nei tre precedenti esercizi (2018, 2019 e 2020)		
				Copertura perdite	Correzione errori	Altro (interventi edilizi)
Capitale di dotazione	4.412.295					
Riserve:						
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0		0			
Riserve di rivalutazione	2.127.215	P	2.127.215			
Fondo di riserva	126.402	P	126.402			
Riserve statutarie e regolamentari	359.123	P	359.123			
Riserva azioni proprie in portafoglio	0		0			
Riserva per copertura flussi attesi	0		0			
Altre riserve	738.741	U	738.741			
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	P/D/E	942.067			
<i>Totale</i>	8.705.843		4.293.548	0	0	0
Quota non distribuibile			3.351.481			
Quota distribuibile			942.067			

P: copertura perdite; A: aumento di capitale; D: distribuzione; U: utilizzo per interventi edilizi; E: correzione errori contabili

In merito è opportuno far presente che la natura giuridica dell'Azienda, in quanto Ente Pubblico Economico, non permette di affermare con certezza (visto anche il silenzio in materia sia della Legge Regionale 8 agosto

2001 n. 24 istitutiva dell'Ente, sia dello Statuto vigente) che le riserve, siano esse di capitale o di utili, possano essere utilizzate per aumenti del capitale di dotazione.

Alla luce invece del testo vigente dell'art. 21 dello Statuto è indubbio che le riserve possano essere utilizzate per la copertura di perdite, e che l'utile possa essere destinato, oltre che alla costituzione di riserve, anche a specifici fondi oneri futuri per rinnovamento, miglioramento e incremento del patrimonio immobiliare dell'ACER o del patrimonio di edilizia residenziale pubblica della Provincia, ed eventualmente anche alla distribuzione agli Enti titolari.

Si presenta altresì di seguito, a norma dell'art. 2427, comma 1, punto 7 del codice civile, la composizione della voce "Altre riserve" al 31 dicembre 2020:

- Riserva per interventi edilizi in locazione permanente comprensorio forlivese	Euro 27.000
- Riserva per interventi edilizi in locazione permanente comprensorio cesenate	Euro 69.691
- Riserva per recupero alloggi da riassegnare nel territorio provinciale	Euro 201.856
- Riserva per interventi di adeguamento e manutenzione patrimonio ACER	Euro 373.787
- Riserva per interventi di risparmio energetico patrimonio ACER	Euro 11.770
- Riserva per interventi per realizzazione di servizi di prossimità	Euro 40.000
- Riserva per interventi rinnovamento/incremento patrimonio Comune Cesena	Euro 14.638

Si tratta in tutti i casi di riserve costituite o incrementate dalla Conferenza degli Enti in sede di destinazione dell'utile d'esercizio, a norma dell'art. 21, comma 1, lett. c) del vigente Statuto di ACER, destinate a interventi di manutenzione, recupero o nuova costruzione sul patrimonio proprio o comunale; il loro utilizzo anno per anno avviene secondo le rispettive destinazioni stabilite dalla Conferenza degli Enti ed è compiutamente commentato nei rispettivi bilanci.

Nel corso dell'esercizio 2020 non si sono rilevati utilizzi di tali riserve.

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di circa 527 mila Euro, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2020
Fondo trattamento di quiescenza	12.525	6.808	12.525	6.808
Fondo imposte differite	0	0	0	0
Altri fondi	426.107	32.442	25.170	433.379
F.di manutenzione stabili	367.035	0	0	367.035
- Rettifica fondi manutenzione per interventi in corso ai fini espositivi	-87.930	0	0	-87.930
F.do progettaz.e innovaz. art. 113 D. Lgs. 50/2016	147.002	32.442	25.170	154.274
Totale	438.632	39.250	37.695	440.187

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2019, si possono formulare le seguenti osservazioni:

- il saldo del fondo trattamento fine mandato degli amministratori risulta pari a 6.808 Euro, in quanto nel corso del 2020 è stato dapprima erogato agli amministratori cessati a giugno 2020 il fondo già accantonato al 31/12/2019 relativo al periodo da luglio 2015 a novembre 2018, e poi accantonato il

residuo, spettante a seguito della delibera di Conferenza degli Enti n. 12 del 27/11/2020, relativo al periodo da dicembre 2018 a giugno 2020 ed erogato materialmente a gennaio 2021.

Si è mantenuta la classificazione tra i fondi per trattamento di quiescenza, in quanto i principi Contabili prevedono che siano collocati in B.1) i fondi di indennità per cessazione di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa;

- il fondo imposte differite, costituito in passato alla luce della scelta di rateizzare l'IRES su significative plusvalenze da cessione di immobili, è pari a zero ormai dal 2016;
- i fondi manutenzione non hanno rilevato movimenti contabili durante l'esercizio; la tempistica tecnica di attuazione degli interventi e le problematiche organizzative legate alla carenza di personale tecnico per progettare e seguire i cantieri portano inevitabilmente a rinviare nel tempo lo sviluppo di alcuni interventi: nonostante questi sfasamenti temporali anche di diversi anni, si conferma la natura di fondo di queste risorse.

Si nota, rappresentata nel prospetto con la riga in diminuzione, la rettifica ai fini espositivi della voce B.4), già ampiamente illustrata trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dell'attivo;

- il fondo aggiornamento di cui al vigente Regolamento interno approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 86/2017, già fondo progettazione e innovazione di cui al D. Lgs. 50/2016, ha visto nel 2020 utilizzi per Euro 25.170, ma anche un ulteriore incremento per l'accantonamento di competenza di Euro 32.442, relativo alle attività previste dall'apposito Regolamento e svolte nell'anno 2020.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2020 a Euro 1.408.028, registrando un leggero incremento rispetto al precedente esercizio.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati al TFR complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2020 e a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 114.044 (al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge e a quanto al riguardo contenuto nel contratto collettivo. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 104.393 a seguito di liquidazioni per una cessazione dal servizio, per un'anticipazione a un dipendente tuttora in servizio e per contributi a carico del TFR a fondi di previdenza integrativa, come dettagliato nel seguente prospetto.

Saldo al 31/12/2019	1.398.377
Accantonamento 2020 al netto imposta sostitutiva	114.044
Utilizzo 2020 per anticipazioni erogate ai dipendenti	-23.941
Utilizzo 2020 liquidazioni a dipendenti cessati	-70.945
Utilizzo 2020 per versamenti a previdenza integrativa	-9.507
Saldo al 31/12/2020	1.408.028

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2020 ammontano complessivamente a Euro 20.234.925.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni	Variazione 2019-2020
Debiti verso tesoriere o cassiere	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0	0
Debiti verso posta	0	0	0	0	0
Mutui	0	0	0	0	0
Acconti	25.720	25.410	0	0	-310
Debiti verso fornitori	2.768.274	3.142.589	0	0	374.315
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	20.389.232	19.481.421	0	0	-907.811
<i>- Interventi in corso con finanziamento pubblico (rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso)</i>	<i>-13.754.498</i>	<i>-13.532.343</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>222.155</i>
Debiti tributari	114.902	94.447	0	0	-20.455
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	135.604	135.000	0	0	-604
Altri debiti	13.189.465	13.602.794	0	0	413.329
<i>- Interventi in corso finanziati con debiti verso Comuni (rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso)</i>	<i>-2.985.894</i>	<i>-2.714.393</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>271.501</i>
Totale	19.882.805	20.234.925	0	0	352.120

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni.

I mutui espongono un saldo pari a zero, come nell'esercizio precedente; è infatti terminato già dal 2015 il pagamento delle rate di ammortamento degli ultimi mutui presso la Cassa Depositi e Prestiti, mentre non sono state attivate nuove forme di finanziamento.

Gli acconti registrano l'importo di Euro 25 mila, pressoché analogo a quello indicato nel precedente esercizio; tale valore, infatti, è costituito da anticipi su predisposizione di pratiche di cessione di alloggi, che sono state effettuate nel corso dell'anno in misura molto limitata, e questo spiega la sostanziale invarianza del valore rispetto al 2019.

I debiti verso fornitori ammontano a Euro 3.142.589 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento, precisamente per Euro 374.315.

I debiti per Gestione Speciale conseguenti alla riscossione dei rientri finanziari della cessione degli alloggi sono così rappresentati:

- rientri destinati alle finalità dell'art. 25 della Legge 513/1977: Euro 597.134;
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 6.848.427;
- rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 12.035.860.

Peraltro, come già rilevato in precedenza, nell'esposizione in bilancio la parte di finanziamenti collegata a interventi edilizi non ancora conclusi è stata ridotta per un importo pari al corrispondente valore delle

immobilizzazioni in corso (pari a 13.532.343, come evidenziato in tabella), al fine di fornire una presentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso; si richiama in merito quanto dettagliatamente esposto trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dello stato patrimoniale.

I debiti tributari sono iscritti per Euro 94.447.

Essi sono così composti:

- Ritenute IRPEF dipendenti	Euro	39.555
- Ritenute d'acconto lavoratori autonomi	Euro	3.617
- Ritenute d'acconto amministratori e collaboratori	Euro	1.194
- Altri debiti verso l'Erario	Euro	50.081

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2020 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- Inps	Euro	3.725
- Inpdap-Enpded-Cpdel	Euro	125.810
- Inail	Euro	0
- Enti previdenza integrativa	Euro	5.465
- Altri enti	Euro	0

Gli altri debiti sono pari a Euro 13.602.794, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano un incremento di 418 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2019.

Peraltro, come già rilevato in precedenza, nell'esposizione in bilancio la parte di debiti verso Comuni che risulta collegata a interventi edilizi non ancora conclusi è stata ridotta per un importo pari al corrispondente valore delle immobilizzazioni in corso; si richiama in merito quanto dettagliatamente esposto illustrata trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dello stato patrimoniale.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	12.023	12.603	580
Depositi cauzionali	1.395.367	1.389.995	-5.372
Enti diversi	482.246	372.526	-109.720
Debiti v/ personale dipendente	265.413	263.854	-1.559
Debiti diversi	2.506.640	2.759.767	253.127
Debiti per gestione alloggi conto terzi	8.527.641	8.803.914	276.273
- <i>rettifica espositiva per interventi in corso</i>	-2.985.894	-2.714.393	271.501
Totale	10.203.570	10.888.400	684.830

I debiti verso dipendenti includono le competenze maturate e non liquidate per emolumenti arretrati e per premi di risultato, nonché le ferie maturate e non godute.

L'importo cospicuo della voce relativa ai debiti per gestione alloggi per conto terzi è collegato alla classificazione in questa voce dei debiti per risorse da destinare alla manutenzione differita sugli alloggi comunali, derivanti sia da rapporti convenzionali che da rapporti concessori, che hanno evidente natura di debito verso i Comuni.

In particolare, nella voce D.15) - Altri debiti del presente bilancio sono rilevati complessivi Euro 6.332.889 di debiti verso i Comuni (di cui Euro 4.502.843 al momento non ancora oggetto di specifici provvedimenti di destinazione delle relative risorse) connessi alla rilevazione nei rispettivi bilanci dal 2006 in poi dell'onere di gestione per contributo manutentivo sugli alloggi di e.r.p. in concessione, sulla cui natura verranno forniti ulteriori approfondimenti in sede di commento alla voce B.14) del conto economico.

Tale importo complessivo è costituito sia da contributi manutentivi non ancora utilizzati sugli alloggi di e.r.p. in concessione basato sulla copertura dei costi effettivi sia, in parte minoritaria, da ulteriori contributi non ancora utilizzati per le finalità dell'e.r.p. stabiliti in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle concessioni.

E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31 dicembre 2020 ammontano complessivamente a Euro 56.667 e risultano diminuiti di oltre 36 mila Euro rispetto al dato al 31 dicembre 2019.

Gli stessi sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Ratei passivi	4.498	236	-4.262
Risconti passivi	88.610	56.431	-32.179
Totale	93.108	56.667	-36.441

I ratei passivi al 31/12/2020 sono costituiti interamente da quote di abbonamenti o contratti di durata annuale con validità non coincidente con l'anno solare. La variazione in diminuzione della presente voce è da ricondursi al fatto che, a seguito della nuova gara europea relativa alle polizze assicurative aziendali, i nuovi contratti hanno tutti ricorrenza annuale coincidente con l'anno solare e pertanto non danno più luogo a rilevazioni per ratei.

I risconti passivi al 31/12/2020 sono principalmente costituiti:

- per circa 2 mila 800 Euro, dalla quota di canone di locazione relativo a un'unità immobiliare a uso non abitativo, fatturato in via anticipata con periodicità diversa dal semestre solare;
- per circa 53 mila 600 Euro, da un consistente risconto pluriennale necessario per attribuire anche agli esercizi 2020, 2021 e 2022 le quote parte di competenza del recupero operato dagli inquilini del 50% dell'imposta triennale di registrazione dei contratti di edilizia residenziale pubblica, pagata in autunno 2019; si rinvia in merito a quanto illustrato trattando del correlato risconto attivo per imposta di registro.

Esame delle voci del conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2020 ammonta a Euro 8 milioni 634 mila e registra una diminuzione di 830 mila Euro rispetto alle voci del precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando come segue le poste che lo compongono.

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi vengono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale, e in particolare:

- i ricavi da canoni vengono rilevati in relazione al periodo temporale cui si riferiscono;
- i ricavi per corrispettivi di amministrazione/manutenzione 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/manutenzione stabili e da gestione servizi vengono rilevati in relazione al periodo temporale in cui è sorto il diritto al rimborso della spesa da parte dell'ACER.

Nel suo complesso, la voce risulta così composta (in unità di Euro):

Descrizione	2019	2020	Variazione
<i>Ricavi delle vendite</i>	0	0	0
<i>Ricavi da prestazioni della gestione immobiliare</i>	7.646.388	7.671.806	25.418
Canoni di locazione	7.036.104	7.062.099	25.995
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	360.700	377.975	17.275
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	249.585	231.732	-17.853
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0
<i>Ricavi da prestazioni tecniche per c/terzi</i>	538.597	376.968	-161.629
Attività costruttiva e di manutenzione straordinaria	538.597	376.968	-161.629
Totale ricavi vendite e prestazioni	8.184.985	8.048.774	-136.211

In merito alla ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica prevista dall'art. 2423 c.c., si precisa che tale informazione non viene riportata in quanto non significativa, essendo tutte le attività svolte da ACER relative o alla gestione di immobili situati nell'ambito della Provincia di Forlì-Cesena o alla prestazione di servizi tecnici a favore dei Comuni della medesima Provincia.

I ricavi delle vendite sono a valore zero, essendo terminate già dal 2011 le ultime stipule degli atti per il programma di costruzioni per la vendita di immobili in località Sogliano e Gambettola, e non essendo al momento operativi analoghi programmi.

Si può notare, osservando la tabella, come a sostanziale parità di numero dei Comuni in regime concessorio di gestione degli alloggi, le grandezze relative alla gestione immobiliare presentino nel complesso dati sostanzialmente costanti.

Si possono in questa sede richiamare le caratteristiche essenziali della rilevazione contabile delle grandezze legate alla gestione degli alloggi comunali nell'ambito di un rapporto concessorio:

- rilevazione dei canoni di locazione fra i ricavi, pur senza iscrizione a stato patrimoniale di poste relative al valore degli immobili (non essendone ACER il proprietario) e ovviamente senza imposizione IMU sugli immobili gestiti per conto terzi;
- rilevazione fra i costi delle spese di gestione (spese di assicurazione, registrazione contratti, quote condominiali, e soprattutto spese vive di manutenzione, ecc.);

- rilevazione fra gli oneri diversi di gestione, in contropartita di un debito verso il Comune, del costo d'esercizio rappresentato dalle risorse nette di competenza dell'anno da investire in ciascun Comune, che in base agli atti di concessione ACER sostiene nell'ambito della produzione del servizio di gestione degli alloggi.

Si precisa altresì che gli importi dei canoni di locazione rilevati a conto economico (Euro 7.062.099) sono i seguenti:

- locali a uso diverso	Euro 163 mila
- alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione	Euro 6 milioni 771 mila
- alloggi e.r.p. ACER, realizzati senza contributi pubblici	Euro 73 mila
- alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì	Euro 19 mila
- alloggi edilizia agevolata ACER	Euro 36 mila

Tecnicamente c'è da rilevare solamente la sostanziale stabilità rispetto all'esercizio 2019 nell'importo dei canoni di locazione a conto economico. Ulteriori considerazioni sull'articolazione e sulla dinamica dei canoni, nonché sulla determinazione degli oneri di gestione e dei rimborsi per l'amministrazione e la manutenzione degli stabili (in proprietà e per conto delle Amministrazioni Comunali) sono contenute nella relazione sulla gestione.

Risultano invece in calo i proventi dell'attività tecnica su interventi edilizi seguiti dall'Azienda, dopo un dato 2019 che aveva segnato un valore decisamente elevato, confermando la ripresa dell'attività tecnica per conto dei Comuni.

Anche per il 2020 si rileva un'incidenza molto alta (nell'ordine dell'80% del totale), dei compensi tecnici legati ad attività di manutenzione straordinaria, anziché di ristrutturazione o nuova costruzione: questo volume così significativo è legato alla notevole attività svolta nell'ambito del recupero degli alloggi di risulta, su cui sono state svolte considerazioni anche nel paragrafo della relazione sulla gestione dedicato all'attività manutentiva.

A.2) Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto ACER non ha prodotto beni per la vendita classificabili in questa categoria.

A.3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione

La presente voce presenta un saldo pari a zero, analogamente a quanto rilevato al 31 dicembre 2019.

Come già illustrato trattando le rimanenze, l'utilizzo di questa voce in anni passati è stato relativo alla maturazione dei ricavi connessi alle fasi intermedie degli interventi per la costruzione di immobili destinati alla vendita a prezzi convenzionati a soggetti individuati dal Comune di Sogliano e della costruzione e vendita di un immobile a uso misto abitativo-terziario a Gambettola, Via Violenza.

Il saldo pari a zero degli ultimi esercizi è determinato dalla conclusione del programma di costruzione di alloggi per la vendita.

A.4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Tale voce espone un saldo pari a zero, in quanto nel corso dell'esercizio non è stata portata a termine alcuna produzione interna, né alcuna attività costruttiva sui propri alloggi effettuata con risorse interne.

A.5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano nel loro complesso a Euro 585 mila, registrando una diminuzione di 694 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

Tale variazione deriva principalmente, come si nota nella tabella seguente, dalla diminuzione nell'utilizzo delle risorse alternative ai canoni di locazione per la copertura di spese di manutenzione nei Comuni in concessione. In particolare nel 2019 si era rilevata una quota eccezionalmente significativa, pari a circa 848 mila Euro, di interventi manutentivi addebitati alle gestioni comunali nei precedenti esercizi, posta a carico di altri tipi di finanziamento; tali rettifiche avevano portato all'iscrizione di un corrispondente importo per altri ricavi nella presente voce. La corrispondente quota 2020, come si vede, è risultata molto più contenuta.

Si riportano qui di seguito i componenti più rilevanti della presente voce (in unità di euro):

Descrizione	2019	2020	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	<i>1.245.179</i>	<i>576.519</i>	<i>-668.660</i>
Plusvalenze da immobili destinati alla vendita	0	0	0
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	11.144	18.418	7.274
Altri rimborsi e proventi diversi	385.948	198.352	-187.596
Ricavi da rettifiche su manutenzioni comunali	848.087	359.749	-488.338
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Contributi in c/esercizio</i>	<i>22.080</i>	<i>8.835</i>	<i>-13.245</i>
<i>Proventi da prescrizione debiti</i>	<i>12.361</i>	<i>0</i>	<i>-12.361</i>
Totale altri ricavi e proventi	1.279.620	585.354	-694.266

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2020 ammontano a Euro 8.751.504 e registrano una diminuzione di circa 797 mila Euro rispetto al precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando come segue le poste che lo compongono.

B.6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto ACER nel 2020 non ha sostenuto costi di questo tipo in relazione alla produzione di beni per la vendita.

B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano complessivamente a 4 milioni 256 mila Euro, registrando una diminuzione di circa 1 milione 213 mila Euro rispetto alle analoghe voci del precedente bilancio.

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti (in unità di Euro, l'eventuale differenza rispetto a quanto esposto in bilancio è causata dagli arrotondamenti).

Come si può notare, la variazione dei costi per servizi nel 2020 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- un discreto calo delle spese generali e di funzionamento;
- un leggero incremento delle spese di amministrazione degli edifici, per maggiori oneri condominiali e maggiori spese a carico della proprietà su alloggi sfitti;
- una diminuzione delle spese di manutenzione imputate a conto economico, relative a immobili di terzi gestiti in concessione, da attribuirsi in parte alla sospensione dell'attività edilizia per disposizione normativa nel periodo di chiusure dovute all'emergenza sanitaria, e in parte alla concentrazione degli sforzi manutentivi sul recupero degli alloggi di risulta con risorse diverse dai canoni di locazione;
- una sensibile riduzione delle spese per l'attività costruttiva, da mettere in correlazione con l'andamento dell'attività tecnica per conto dei Comuni cui si accennava in sede di commento alla voce A1).

Descrizione	2019	2020	Variazione
<i>Spese generali</i>	515.159	471.046	-44.113
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	80.788	87.747	6.959
Spese per comunicazione istituzionale	60	0	-60
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	123.462	116.081	-7.381
Spese postali e telefoniche	40.751	29.175	-11.576
Cancelleria e stampati	7.665	2.504	-5.161
Gestione mezzi di trasporto	8.518	4.745	-3.773
Manutenzione macchine d'ufficio	14.478	181	-14.297
Gestione sistema informativo	26.226	27.731	1.505
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	6.090	11.249	5.159
Costi per servizi esterni	106.074	116.336	10.262
Altro	101.047	75.297	-25.750
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	4.847.066	3.741.121	-1.105.945
Spese di amministrazione	610.107	676.696	66.589
Spese di manutenzione	4.236.959	3.064.425	-1.172.534
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	106.950	43.682	-63.268
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	106.950	43.682	-63.268
Spese per interventi destinati alla vendita	0	0	0
Totale costi per servizi	5.469.175	4.255.849	-1.213.326

Ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 c.c., si precisa che nell'importo indicato per la voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" sono compresi, oltre a oneri contributivi e assicurativi a carico dell'Azienda e a rimborsi spese, i compensi per gli organi sociali posti a carico dell'esercizio 2020 per un importo complessivo di competenza di Euro 81.831, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	51.600
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	23.423
Fondo cessazione rapporto amministratori	Euro	6.808

Per quanto riguarda il trattamento di fine mandato per gli amministratori, non è più previsto per i nuovi amministratori nominati a giugno 2020 per effetto della specifica modifica dello Statuto adottata dalla Conferenza degli Enti in data 30 novembre 2018, ma nel corso del 2020 la delibera di Conferenza degli Enti

n. 12 del 27/11/2020 ha stabilito di riconoscere al precedente Consiglio l'emolumento arretrato relativo a questa voce, per il periodo da dicembre 2018 a giugno 2020, erogato poi materialmente a gennaio 2021. Si precisa inoltre che a nessun membro dei citati organi sociali sono stati concessi crediti o anticipazioni.

Ai sensi dell'art. 5 della Legge 25/2/1987 n. 67, si fa presente altresì che esiste uno specifico conto di contabilità (codice numero 5207010201) nel quale risultano iscritti in bilancio, nell'ambito della presente voce B.7), gli importi destinati all'acquisto di spazi pubblicitari su mezzi di comunicazione di massa, che annualmente se diversi da zero sono oggetto, nelle scadenze e con i presupposti previste dalla normativa, di specifica comunicazione all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni; relativamente al 2020 il saldo del conto indicato risulta pari a zero.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Sono presenti in questa voce nel 2020:

- il canone di noleggio auto senza conducente per l'intero parco auto aziendale (Euro 12.586), attivato a dicembre 2018 in attuazione della decisione del Consiglio di Amministrazione di dismettere tutte le vecchie auto in proprietà, sostituendole tramite appunto lo strumento del noleggio ritenuto più flessibile;
- canone e costo copia di competenza 2020 per il noleggio omnicomprendivo di macchine fotocopiatrici digitali multifunzione e stampanti e dei servizi correlati per Euro 10.250, dal 2020 più correttamente contabilizzato alla presente voce B.8) anziché alla voce B.7) come in precedenza;
- un canone di concessione di modesto importo (Euro 501) pagato al Comune di Forlì per il diritto d'uso dell'impianto fotovoltaico situato sulla copertura di un edificio di proprietà del Comune stesso.

Non sono in essere contratti di leasing di nessun tipo, né altri tipi di contratti per il godimento di beni di terzi.

B.9) Costi per il personale

Detti costi sono quelli riportati dettagliatamente nel prospetto che segue (in unità di Euro):

	2019	2020	Variazione
<i>Salari e stipendi</i>	<i>1.522.724</i>	<i>1.519.500</i>	<i>-3.224</i>
Retribuzioni	1.167.363	1.174.157	6.794
Altre voci fisse retributive	138.836	144.238	5.402
Lavoro straordinario	23.252	16.111	-7.141
Indennità di trasferta	1.331	1.171	-160
Retribuzione di risultato	191.943	183.823	-8.120
<i>Oneri sociali</i>	<i>401.600</i>	<i>402.146</i>	<i>546</i>
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>121.680</i>	<i>117.515</i>	<i>-4.165</i>
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Altri costi del personale</i>	<i>7.191</i>	<i>7.962</i>	<i>771</i>
<i>Totale</i>	<i>2.053.195</i>	<i>2.047.123</i>	<i>-6.072</i>

L'ammontare dei premi di produttività del 2020, sebbene alla data della stesura del presente bilancio non fosse stato ancora interamente messo in pagamento, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2020, come

prescritto dal principio della competenza, in base a:

- le risorse economiche rese disponibili dagli accordi aziendali sulle risorse da destinare a premio di risultato nei contratti collettivi decentrati integrativi vigenti per l'anno 2020, ivi compreso il premio di risultato per la dirigenza;
- la quantificazione effettuata dalla Direzione Tecnica e dalla Direzione Amministrativa del fondo per gli incentivi all'attività del personale previsto dall'art. 113, commi 2, 3 e 4 del D. Lgs. 18/04/2016, n. 50 e dal vigente Regolamento interno approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 86/2017.

Si è puntualmente provveduto, in base al principio della competenza, alla rilevazione delle ferie non godute (sul bilancio qui in approvazione l'effetto della rilevazione è stato comunque non trascurabile, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2020 e dei relativi contributi era superiore al corrispondente valore stanziato al 31 dicembre 2019 e godute nello scorso anno per 14.082 Euro).

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 e determinato sulla base della media giornaliera. La media indicata è comprensiva delle unità a tempo determinato, che peraltro nel corso del 2020 erano pari a zero.

La distribuzione della dinamica del personale nel corso dell'anno è stata tale per cui la media puntuale giornaliera dell'anno (37,75, approssimato in tabella a 38) risulta inferiore alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio (38 unità) ma superiore a quella al 31 dicembre (37 unità). Infatti nel corso del 2020 è stata collocata a riposo una unità di personale dal 1° ottobre, il cui posto è stato ricoperto con una nuova assunzione, ma con decorrenza posticipata al 1° gennaio 2021.

Qualifica	In servizio al 01/01/2020	In servizio al 31/12/2020	N. medio dipendenti 2020 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	4	4	4
<i>Impiegati</i>	32	31	32
<i>Operai</i>	0	0	0
Totale	38	37	38

Ulteriori considerazioni sugli aspetti gestionali della dinamica del costo del personale sono contenute nell'apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

B.10) Ammortamenti e svalutazioni

Le percentuali e la composizione delle quote di ammortamento dell'esercizio, per le varie voci riferite alle immobilizzazioni materiali e immateriali, è rilevabile dai prospetti delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni, a cui si rinvia.

Si forniscono qui alcuni dati di sintesi.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, che ammontano complessivamente a Euro 13.556, sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà, non essendovi a bilancio, come già rilevato in sede di analisi dello stato patrimoniale, altri tipi di immobilizzazioni immateriali.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontanti a Euro 134.764, si riferiscono in

parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o a uso diretto per Euro 83.335 e a impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto e altri beni mobili ammortizzabili per Euro 51.430.

Le *altre svalutazioni delle immobilizzazioni* nell'esercizio presentano un valore pari a zero.

Le *svalutazioni dei crediti* compresi nell'attivo circolante sono state effettuate per un importo complessivo di Euro 200 mila, a fronte di presunta inesigibilità dei crediti iscritti in bilancio (principalmente verso gli utenti da canoni di locazione od altri importi legati alla bollettazione, ma anche di altri crediti, quali quelli verso le imprese).

La quota di accantonamento, solo leggermente inferiore a quella degli ultimi esercizi, è stata determinata quale adeguamento del fondo svalutazione crediti al loro presumibile valore di realizzazione, determinato sulla base delle analisi effettuate in sede di chiusura del presente bilancio.

Per le motivazioni adeguatamente illustrate nella relazione sulla gestione, il Consiglio di Amministrazione ritiene in ogni caso opportuna riguardo a questa voce di bilancio una politica prudenziale, in considerazione anche dell'esperienza storica e della natura sociale dell'attività dell'Ente.

In sede di redazione dei prossimi bilanci d'esercizio si continuerà a valutare costantemente l'attendibilità della quota di svalutazione annuale e la misura dell'ulteriore adeguamento, anche alla luce dell'andamento degli incassi da canoni nel contesto della crisi economica determinata dall'emergenza epidemiologica da COVID-19 tuttora in corso; in tal senso si rimanda alle considerazioni più approfondite svolte nel paragrafo della parte generale della nota integrativa, dedicata ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. Si precisa comunque che in sede di determinazione delle imposte sui redditi si è tenuto conto non dell'accantonamento per svalutazione operato contabilmente, ma solamente della parte fiscalmente deducibile ai sensi della vigente normativa.

Non si è invece provveduto ad alcuna svalutazione delle disponibilità liquide, né ad alcuna svalutazione di immobilizzazioni materiali o immateriali, non essendosene verificati i presupposti.

B.11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero, in quanto ACER anche nel 2020 non ha sostenuto costi di questo tipo in relazione alla produzione di beni per la vendita, né quindi si è determinata l'esistenza di giacenze di magazzino.

B.12) Accantonamenti per rischi

Al 31 dicembre 2020 la presente voce presenta un importo pari a zero.

B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un accantonamento per un importo di Euro 32.442, dovuto all'accantonamento 2020 al fondo progettazione e innovazione di cui all'articolo 113 del D. Lgs. 50/2016 (già articolo 93 del D. Lgs. 163/2006); si nota la stabilità del dato rispetto al valore rilevato nel 2019.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2020 di Euro 2.044.433, risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro).

	2019	2020	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz.ex L.560/93</i>	0	0	0
<i>Eliminazione crediti dell'attivo circolante</i>	0	0	0
<i>Costi e oneri diversi</i>	1.247.204	1.649.523	402.319
Contributi associativi	21.698	21.379	-319
Giornali, riviste e pubblicazioni	1.267	1.299	32
Tributi consortili	2.599	2.854	255
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	985.881	1.447.401	461.520
Altre perdite e spese diverse	235.759	176.590	-59.169
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	373.891	394.910	21.019
Imposta di bollo	105.229	100.714	-4.515
Imposta di registro	175.639	198.436	22.797
IMU	77.056	80.744	3.688
IVA indetraibile	13.668	13.465	-203
Tassa comunali rifiuti	1.087	978	-109
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	1.211	573	-638
<i>Totale</i>	1.621.095	2.044.433	423.338

La grandezza più significativa della voce, nonché la più meritevole di un commento specifico, risulta quella relativa all'importo del **contributo per manutenzione alloggi comunali in concessione**.

Tale contributo è di norma costituito dal costo di gestione che ACER sostiene in relazione all'obbligo previsto dagli atti di concessione, in base ai principi di cui all'art. 36 della L.R. 8 agosto 2001, n. 24 istitutiva delle Aziende Casa, di riconoscere a ciascun Comune concedente, con iscrizione di un debito a favore dello stesso, il risultato di gestione degli alloggi nel corso dell'esercizio.

In particolare, nel presente bilancio è stato rilevato, con contropartita alla voce D.15) - Altri debiti, un onere di gestione per contributo manutentivo sugli alloggi di e.r.p. ed edilizia agevolata in concessione basato sulla copertura dei costi effettivi (calcolati, come illustrato nella tabella f) allegata relazione sulla gestione, in un importo medio di Euro 36,55 mensili per alloggio) per complessivi Euro 1.255.608.

Inoltre, in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti concessioni, si è rilevato, quale proposta alla Conferenza degli Enti in sede di approvazione del bilancio, un ulteriore contributo per le finalità dell'e.r.p. per complessivi Euro 191.792, a favore dei Comuni e ripartito in relazione al patrimonio gestito, corrispondente a una riduzione della quota media di copertura degli oneri di gestione all'importo di Euro 33,00 mensili per alloggio.

L'incremento della presente voce rispetto al dato 2019 è correlato alla diminuzione, nelle particolari circostanze dell'anno 2020, delle spese per manutenzione svolte a carico dei canoni, su cui ci si è già soffermati appunto in sede di commento alla voce B.7).

In merito alle imposte indirette, si ricorda che dal 2015 si è deciso di adottare per l'imposta di registro un criterio di contabilizzazione per cui il 100% dei costi di registrazione viene rilevato a conto economico, anche se in base ai contratti di locazione il 50% di tale importo viene poi recuperato dagli utenti interessati, venendo a costituire un ricavo all'interno della voce A.1) del conto economico; in tal modo l'importo rilevato nella presente voce corrisponde effettivamente al valore dell'imposta di registro complessivamente versata dall'Azienda.

Fra le altre imposte indirette rientra anche l'IVA indetraibile, in base al pro-rata di detraibilità definitivo

dell'anno 2020 pari al 13% (uguale al valore del 2019); sussistevano infatti anche nel 2020 i presupposti per l'applicazione dell'art. 19, comma 5 del D.P.R. 633/1972, in quanto ACER esercita sia attività che danno origine a operazioni attive imponibili, sia attività che danno origine a operazioni esenti (canoni di locazione di alloggi in proprietà o in concessione).

Coerentemente con quanto disposto dai principi contabili, l'IVA sugli acquisti è stata rilevata seguendo il trattamento contabile del bene o servizio acquistato al quale si riferisce, in quanto ne costituisce onere accessorio; pertanto l'IVA indetraibile iscritta direttamente in questa voce, pari a Euro 10.752, si riferisce esclusivamente a voci per le quali non era possibile l'attribuzione a un relativo costo in conto economico.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

C.15) Proventi da partecipazioni

Le partecipazioni in altre imprese detenute dall'ACER, già illustrate in sede di esame della voce B.III) dello stato patrimoniale, non hanno portato proventi, in quanto nessuna di esse ha dato origine a utili distribuiti.

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (C.16.a) sono pari a Euro 145, e sono riconducibili a interessi da cessionari di alloggi con acquisti rateali; nessuno di questi crediti è relativo a imprese controllate, collegate o controllanti.

I proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni (C.16.b) sono pari a Euro 111.589 e derivano dagli strumenti classificati nella voce B.III) dello stato patrimoniale, a cui si rinvia.

I proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante sono pari a zero.

I proventi finanziari diversi (C.16.d), pari a Euro 152.131, sono costituiti dagli interessi attivi maturati sui c/c bancari e postali per 11 Euro e da indennità di mora e interessi per dilazioni di crediti ACER, sia verso assegnatari di alloggi che verso Amministrazioni Comunali, per Euro 152.120.

C.17) Interessi e altri oneri finanziari

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti dall'ACER nell'esercizio 2020 ammontano complessivamente a Euro 53.855 e sono così costituiti:

- le spese e gli oneri su depositi bancari e postali, comprese le commissioni di incasso dei canoni pagati dagli inquilini, sono pari a Euro 37.535;
- gli interessi passivi, in parte già corrisposti e per la restante parte rilevati per competenza, sui depositi cauzionali versati dagli utenti sono pari a Euro 16.317;
- gli interessi e oneri finanziari diversi sono pari a Euro 3.

Nessun onere finanziario è stato rilevato verso imprese controllate, collegate o controllanti.

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

La voce presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2020 pari a zero.

20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

L'ammontare delle imposte sul reddito dell'esercizio è stato quello di seguito rappresentato (in unità di Euro).

Non si è proceduto allo stanziamento per imposte anticipate non recuperabili con certezza in esercizi futuri, in relazione alla parte non deducibile degli accantonamenti e delle voci di costo non deducibili; infatti la prospettiva concreta dell'Azienda negli esercizi futuri è di mantenere un risultato d'esercizio in pareggio, alla luce sia delle finalità istituzionali dell'ACER quale Ente Pubblico Economico, sia degli equilibri del conto economico che si realizzano con il regime concessorio, illustrati nella relazione sulla gestione.

Non si è proceduto alla rilevazione di stanziamenti per imposte differite, non essendosi verificati i presupposti per il differimento della tassazione di componenti positivi di reddito, né sono state utilizzate quote di fondi imposte differite costituiti in anni precedenti.

Descrizione	2019	2020	Variazione
IRES	114.850	69.708	-45.142
IRAP	20.539	10.639	-9.900
Imposte differite	-	-	0
Totale	135.389	80.347	-55.042

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte risulta pari a Euro 12.287,69, registrando una leggera diminuzione nel risultato economico dell'azienda rispetto al periodo precedente, nel quale l'utile netto risultò pari a Euro 17.351,06, variazione della quale è stata fornita ampia illustrazione.

In base all'art. 21 del vigente Statuto e in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone come già indicato nella relazione sulla gestione di destinare il 5% dell'utile netto, pari a Euro 614,38, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 11.673,31, al fondo di riserva per interventi di recupero e risanamento degli alloggi da riassegnare nel territorio provinciale.

Forlì, 27/04/2021

per il Consiglio d'Amministrazione
IL PRESIDENTE
(Avv. Giuseppe Tallarico)

PROSPETTO DI RACCORDO DEI FINANZIAMENTI

Allegato 1) alla nota integrativa (valori in Euro)

		Saldo attività 31/12/2020	Saldo passività 31/12/2020
	<i>Debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici D-12</i>		-2.053.690
3611	Debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici		19.539.355
	<i>di cui: Risorse relative a interventi già programmati/avviati</i>		18.877.225
	<i>Risorse in corso di programmazione</i>		662.131
8007	Fondi L.560/93 Comuni vari		0
1209	Immobilizzazioni in corso e acconti		-21.593.045
	<i>Patrimonio netto altre riserve A-VI</i>		738.741
270701	Riserve programmi di invest.e.r.p. (FONDI ACER)		738.741
	<i>Parte altri fondi B-4</i>		367.035
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER		367.035
	<i>Parte altri debiti D-15</i>		5.343.983
361460	Fondi interventi risparmio energetico		984.217
361461	Debiti v/Comuni ridestinazione fallimenti (delib. C.d.E. 1/2020)		257.747
361485	Avanzi com.li programmati		3.834.908
361486	Debiti v/Comuni riprogrammazione 70% f.do solidarietà manutentiva		267.110
	<i>Fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia C IV voce 1-b</i>	4.283.504	
170130	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	526.456	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	3.757.048	
170101	<i>Parte disponibilità liquide anticipate (Tesoriere) C IV voce 1-a</i>	-3.694.049	
	<i>Parte crediti verso altri C II voce 7</i>	3.806.613	
150620	Crediti verso Comuni vari	1.340.463	
150621	Crediti verso Comuni per anticipazione 30 anni	2.406.150	
150622	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	60.000	
		4.396.069	4.396.069