

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



BILANCIO D'ESERCIZIO

2021



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 31/12/2021	pag. 24
b) Fatturato anno 2021 da canoni di locazione alloggi	pag. 25
c) Insoluto al 31/12/2021 per tipologia di unità immobiliare	pag. 26
d) Insoluto al 31/12/2021 per Comune di insidenza dell'alloggio	pag. 27
e) Rendicontazione delle gestioni e.r.p. dei singoli Comuni	pag. 28
f) Calcolo del costo medio di gestione degli alloggi comunali	pag. 29
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2021	pag. 30
Conto economico al 31 dicembre 2021	pag. 33
<i>Rendiconto finanziario per l'esercizio 2021</i>	pag. 35
<i>Nota integrativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021</i>	pag. 37
Allegato 1) alla Nota integrativa: Prospetto di raccordo dei finanziamenti	pag. 70

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione, nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, 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.

Il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica rimane certamente notevole 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 programma di adeguato ampliamento del patrimonio di edilizia popolare. Sul tema ci si soffermerà con maggiore precisione nel successivo paragrafo dedicato all'attività tecnica.

Anche nel 2021 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 2021 il percorso di adeguamento delle proprie misure di sicurezza, anche informatica, e della propria documentazione al nuovo **Regolamento Europeo 2016/679 in materia di**



Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena

protezione dei dati personali, e alle disposizioni applicative conseguenti, anche alla luce delle recenti evoluzioni normative in ambito controllo del c.d. “Green Pass”.

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 2021 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 2021 si sono registrate 3 assunzioni a tempo indeterminato, di cui una in sostituzione di dipendente cessato nel corso del 2020, e 2 cessazioni per dimissioni volontarie, di cui una per pensionamento.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31/12/2021 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 31/12/2021											
Area gestionale	Dirett.	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	Totali
Interventi edilizi				1	2		2	1			6
Manutenzione/Patrimonio				1	4	3		2	1		11
Gestione stabili e contabilità		1	2		3	1	2	4	3	1	17
Generali	1							1		2	4
Totali	1	1	2	2	9	4	4	8	4	3	38

COSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI				
<i>(Importi in Euro)</i>	CONS. 2020	PREV. 2021	CONS. 2021	%
Salari e stipendi (di cui:)	1.519.499,46	1.548.700,00	1.589.983,48	70,9%
Retribuzioni base	1.174.157,04	1.158.000,00	1.188.306,09	53,0%
Altre voci di retribuzione (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	144.238,10	173.200,00	153.857,98	6,9%
Lavoro straordinario	16.110,72	20.000,00	26.143,40	1,2%
Indennità di trasferta	1.170,87	1.500,00	1.323,40	0,1%
Retribuzione di risultato	183.822,73	196.000,00	220.352,61	9,8%
Oneri sociali	402.145,81	411.000,00	421.190,40	18,8%
Trattamento di fine rapporto	117.514,99	122.000,00	158.286,67	7,1%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	7.962,00	9.300,00	73.230,91	3,3%
Totale	2.047.122,26	2.091.000,00	2.242.691,46	100,0%

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



La spesa complessiva per il personale di competenza del 2021, comprensiva di accantonamento al T.F.R. e altri costi, ammonta quindi a 2 milioni 243 mila Euro, articolata come nella tabella sopra esposta.

L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2021, quantificate in corso d'anno dalla contrattazione decentrata integrativa, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2021, è stato contabilmente rilevato, come prescritto dal principio della competenza, in base alle valutazioni svolte sulla possibilità di effettuare la materiale erogazione nel corso del 2021 in rapporto agli obiettivi stabiliti dai provvedimenti aziendali.

L'importo rilevante della voce "Altri costi del personale" è collegato a un incentivo all'esodo per il collocamento a riposo dal 2022 del Dirigente Amministrativo, con conseguente sostituzione a cascata con personale interno, che ha avviato un rinnovamento dell'organizzazione dell'intero settore dell'Azienda: nelle intenzioni del Consiglio questa operazione, i cui aspetti contabili sono illustrati in nota integrativa, è suscettibile di portare nei prossimi esercizi, oltre a un ricambio generazionale e a un arricchimento dei servizi offerti, anche un risparmio stimabile nell'ordine di 40 mila Euro all'anno.

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2021 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	387.214	17,27%	Interventi edilizi	387.214	19,95%
Servizi generali	302.247	13,48%			
Manutenzione e Patrimonio	591.432	26,37%	Manutenzione e Patrimonio	591.432	30,48%
Gestione stabili e contabilità	961.799	42,89%	Gestione stabili e contabilità	961.799	49,57%
TOTALE	2.242.691	100,00%	TOTALE	1.940.444	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. 102 in data 23/11/2021 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 31/12/2020, tenendo conto dell'evoluzione di tali partecipazioni a fine 2021.

La sostanza del rapporto con le società partecipate da ACER (soltanto due) è analoga all'anno precedente, e 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 Evert 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

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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.

- 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.

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 2021, 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 2021.

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



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 31.12.2021		
Alloggi		
Titolarità della proprietà	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2021	Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2020
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.359	4.376
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	172	172
Gestione per conto dei Comuni	4.531	4.548
<i>ACER senza contributo</i>	59	59

	Alloggi/posti letto proprietà comunale	Alloggi/posti letto proprietà privata
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	72	13	3
Negozi propr. Comuni	Box/Posti auto propr. Comuni	Altre u.i. propr. Comuni	
-	149	69	

Dalla tabella è rilevabile che, oltre all'ambito strettamente di edilizia residenziale pubblica, è proseguita anche nel 2021 per conto del Comune di Forlì l'attività relativa all'"Agenzia per l'affitto".

In merito si rileva che da oltre quattro 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, si rappresentano di seguito gli elementi di sintesi utili alla rendicontazione finale della gestione del patrimonio di proprietà di terzi affidata all'ACER.

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



Il prospetto riassume i saldi di gestione degli alloggi comunali, che rappresentano l'onere di gestione per l'anno 2021 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 GESTIONE 2021 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE GESTIONE 2021 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	42.952,45	Bertinoro	59.383,93
Borghesi	13.527,41	Castrocaro	8.890,69
Cesena	438.576,09	Civitella	16.854,14
Cesenatico	63.261,28	Dovadola	18.201,35
Gambettola	36.546,77	Forlì	308.619,42
Gatteo	5.005,80	Forlimpopoli	51.566,76
Longiano	48.949,39	Galeata	9.754,30
Mercato Saraceno	71.199,44	Meldola	47.990,94
Montiano	28.985,48	Modigliana	1.494,00
Roncofreddo	25.811,28	Portico e San Benedetto	-5.820,40
San Mauro Pascoli	28.129,21	Predappio	52.140,87
Sarsina	11.569,00	Premilcuore	10.679,25
Savignano	55.933,73	Rocca San Casciano	7.865,60
Sogliano	2.888,40	Santa Sofia	23.231,58
Verghereto	-9.245,90	Tredozio	13.576,96
Comprensorio cesenate	864.089,83	Comprensorio forlivese	624.429,39
Totale generale Euro 1.481.519,22			

L'esercizio 2021 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 37,15 Euro a carico dei Comuni, a fronte dei 47,00 euro previsti dalle direttive regionali, con un abbattimento, quindi, di circa il 21%. 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 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.

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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 2021		
Titolarietà della proprietà	Consuntivo 2021	Consuntivo 2020
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	6.731.336	6.644.999
<i>Proprietà ACER da trasferire ai Comuni</i>	-	-
Totale per conto Comuni	6.731.336	6.644.999
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	101.307	108.668
TOTALE U.I. A USO ABITATIVO	6.832.642	6.753.667

<i>Locali a uso diverso</i>	156.928	163.292
-----------------------------	---------	---------

In specifico riferimento agli alloggi, la tabella b) allegata alla presente relazione espone la ripartizione del fatturato da canoni di locazione nel 2021 per Comune di ubicazione e per tipo di proprietà.

La variazione media evidenziata è pari a circa un + 1,2%, e rappresenta una sostanziale stabilità del monte canoni. Essendosi determinata a sostanziale parità di alloggi in gestione, può essere attribuita principalmente:

- all'aggiornamento dei canoni di e.r.p. da ottobre 2020 a settembre 2021 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 2021 ai nuovi redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2021.

- non è da sottovalutare peraltro anche la dinamica del numero di alloggi sfitti in alcuni Comuni. In effetti, si è rilevata nel corso degli ultimi anni una crescente difficoltà di reperire le risorse finanziarie per recuperare il patrimonio edilizio esistente, spesso costruito ben oltre 50 anni fa.

Tuttavia, il 2021 è stato caratterizzato dall'utilizzo della prima annualità delle risorse dal nuovo programma regionale triennale 2020-2022 per il recupero di alloggi ERP sfitti, su cui ci si soffermerà meglio nel paragrafo relativo all'attività manutentiva, e questo ha portato un rialzo del numero di



Azienda Casa
Emilia Romagna
della Provincia
Forlì-Cesena

assegnazioni nel corso dell'anno, con conseguente incremento del fatturato.

Dal punto di vista degli incassi, pur nel permanere di un contesto di incertezza economica dovuta alla continuazione dell'emergenza sanitaria, si è rilevato un buon miglioramento, come dimostrato sinteticamente dagli indici di insoluto corrente da canoni per gli alloggi di e.r.p. riportati nel seguente prospetto.

	2021	2020	2019	2018	2017
Incidenza percentuale dell'insoluto sul fatturato dell'anno	10,81%	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 un miglioramento degli indici, passando al 31,79% nel 2021, rispetto al 34,97% del 2020 e al 35,09% del 2019.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2021, 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 2022, si evincono i dettagli delle dinamiche descritte.

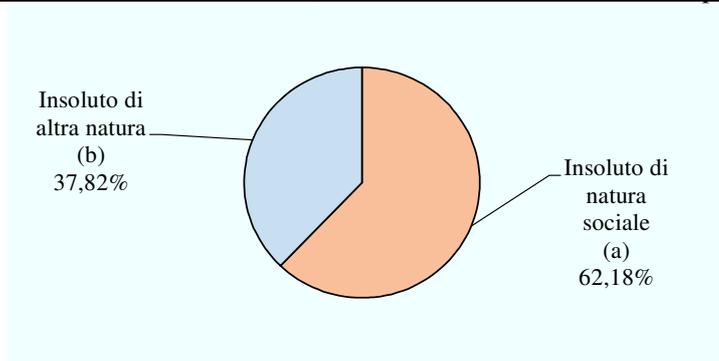
In tabella d), invece, i dati contabili relativi ai soli canoni da alloggi vengono distinti per Comune e per Comprensorio.

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 2021; 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, e che tale valore storicamente è praticamente stabile.



Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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 ove possibile, anche se più gravosa per il carico di lavoro, l'immediatezza del rapporto personale diretto rispetto al consueto 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, richiede qualche aggiornamento sugli effetti diretti e indiretti nell'anno 2021 delle misure nazionali e regionali per la prevenzione dell'epidemia da Covid-19:

- le misure per il contenimento del contagio succedutesi nel 2021 (concentrate principalmente sulle vaccinazioni e sul controllo del c.d. *Green pass* a carico dei lavoratori) non hanno limitato particolarmente lo spostamento delle persone fisiche, né comportato problematiche particolari relativamente alla possibilità di provvedere puntualmente al pagamento del canone di locazione da parte degli inquilini degli alloggi gestiti da ACER;
- è stata sostanzialmente ricondotta alla normalità l'attività di sollecito e di recupero dell'immobile per ritardi nel pagamento nel corso del 2021;
- conseguentemente, si è realizzato il recupero negli indici di morosità sopra evidenziato e meglio dettagliato, come detto, nelle tabelle c) e d) allegata alla presente relazione;
- il risultato ottenuto è da ritenersi eccezionale, e attribuibile anche ai diversi strumenti di contribuzione e sovvenzione messi a disposizione della locazione nel periodo di emergenza. Basti pensare che il totale complessivo dei crediti verso locatari al 31/12/2021, evidenziato in tabella d) a Euro 7.799.147, è addirittura molto inferiore al valore corrispondente al 31/12/2020, ovvero Euro 8.145.294, fatto storicamente senza precedenti;
- sono però ancora da riscontrare gli effetti sui redditi degli assegnatari della crisi economica e occupazionale indotta nel medio periodo dall'emergenza sanitaria, nonché dai risvolti umanitari ed economici del conflitto in Ucraina.

ACER sta comunque 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 anni, anzi possano migliorare ulteriormente.

Si evidenzia inoltre che nel corso del 2021 sono state avviate importanti novità organizzative per migliorare la tutela del credito da parte di ACER:

- l'anno appena trascorso ha visto la costituzione dal 1° ottobre del **nuovo Ufficio Legale interno** con lo scopo di assorbire parte del contenzioso, in precedenza gestito interamente tramite avvocati esterni, e di ridurre progressivamente i costi complessivi; l'Ufficio ha subito preso in mano posizioni debitorie non più gestibili da parte di altri Uffici e collaborato attivamente con gli avvocati già affidatari di procedure pregresse.

Si è condotto e proseguito l'attività legale nonostante la sospensione delle procedure esecutive per rilascio (sfratto) degli immobili disposta a livello nazionale per tutto l'anno fino al 31/12/2021.

Già nei primi mesi si sono potuti registrare primi segnali economici positivi, con posizioni definite



Azienda Casa
Emilia Romagna
della Provincia
Forlì-Cesena

stragiudizialmente e con conseguenti riduzione di spesa e recupero della morosità.

L'attività condotta, nelle sue dinamiche esplicative sostanziali, per ora non ha subito modifiche; l'attività giudiziale in senso stretto necessita comunque di autorizzazione espressa o implicita - secondo quanto previsto dalle singole concessioni - delle competenti Amministrazioni comunali, Unioni od ASP.

Uno dei primi atti è stato la proroga della validità dell'elenco Avvocati esterni, in scadenza, per ulteriori cinque anni (il proposito sarà comunque di ridurre progressivamente il ricorso ad esso).

Nell'anno 2021 sono stati conferiti (a rotazione dal citato elenco), 32 incarichi legali per recupero crediti relativi ad utenti e.r.p. e/o conduttori di immobili ad uso diverso dall'abitazione attivi o cessati, che, unitamente agli incarichi precedentemente conferiti, o sospesi e poi riattivati per impegni od accordi non rispettati, o ad altre procedure di diversa natura in cui l'Azienda era parte convenuta, ed al netto dei contenziosi esauriti, portano a 244 le posizioni complessivamente attive.

Di queste, circa 20 riguardano provvedimenti di decadenza dalla assegnazione adottati da Comuni ed Unioni competenti, dei quali l'Azienda sta curando l'esecuzione presso l'UNEP (Ufficiali Giudiziari) del Tribunale di Forlì.

- 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**, che si sta rivelando uno strumento prezioso per comprendere le effettive e aggiornate capacità reddituali dei locatari, 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 2021 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 2019.

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

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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, permettono di accertare quei nuclei familiari che possedessero redditi eccedenti i limiti consentiti per la permanenza negli alloggi di e.r.p. e che sono 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 2021 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 2021 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 5 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 47 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 2021, 231 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

Relativamente ai fabbricati costituiti in **condominio con amministratore esterno**, anche nel corso del 2021 ACER ha garantito, 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, partecipando in presenza ad oltre cento adunanze.

E' proseguita l'attività di controllo tecnico degli interventi di manutenzione straordinaria, attività rilevante già da diversi anni sia per l'elevato numero di condomini (246 condomini costituiti - di cui 232 con amministratore esterno professionista e 14 con amministratore non professionista - e 32 condomini "minimi" o "di fatto", dove ACER come condomino "pubblico e diligente" svolge molti adempimenti di amministrazione, per un totale di 278 fabbricati misti pubblico/privato), sia per le situazioni di stato di conservazione edilizia e impiantistica assai diversificate e talvolta mediocri, sia per la molteplicità delle normative cogenti in materia, sia, soprattutto, a causa delle risorse economiche sempre più limitate dei Comuni.

Si osserva pertanto come anche in questo ambito l'anno 2021 sia stato un anno molto particolare che merita senz'altro un ulteriore commento: l'epidemia da Covid-19 ha sospeso molte attività programmate nel primo quadrimestre dell'anno e il continuo divenire dei provvedimenti governativi in materia di interventi agevolati "Bonus fiscali" hanno posticipato nella seconda parte dell'anno la convocazione di circa 110 assemblee condominiali straordinarie, per discutere il tema del Superbonus 110%, Bonus facciate 90% o Sisma/eco bonus.

Si evidenzia che circa 126 condomini nell'anno 2021 non hanno deliberato alcun intervento con bonus, rinviando ogni decisione in attesa delle proroghe normative in tema, ma è ragionevole ipotizzare che buona

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



parte di essi potrebbe adottare nel corso del 2022 delibere di esecuzione lavori finalizzati a queste agevolazioni fiscali.

Lo stato attuale degli interventi condominiali deliberati, dove ACER è presente in qualità di Ente delegato per la gestione degli alloggi, riguardano sia interventi di Manutenzione Straordinaria (senza bonus) sia attività di screening di ammissibilità ai bonus fiscali ed esecuzione; il ruolo di ACER è sempre più significativo anche dove vi sono amministratori condominiali professionisti incaricati dalle assemblee, non solo sotto il profilo tecnico, ma anche nella veste di soggetto che deve contemperare le esigenze pubbliche di trasparenza, economicità e pieno rispetto di tutte le norme vigenti con le realtà condominiali regolate dal codice civile.

Si è proseguito altresì nell'attento screening della situazione contabile su quasi tutti i condomini costituiti; tale lavoro ha permesso di chiudere il 2021 in pari con il controllo delle contabilità.

Tale attività di controllo, necessaria per meglio tutelare la proprietà pubblica e anche gli utenti di E.R.P., è risultata vasta e complessa, sia per il numero di condomini dove ACER rappresenta per conto dei Comuni quote pubbliche in percentuale variabile, sia per le peculiarità professionali assai differenziate tra gli amministratori, sia, infine, per i pochi strumenti concretamente a disposizione di ACER, in qualità di condomino, laddove si registrino eventuali criticità nella gestione.

E' proseguita anche nel 2021 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.

Negli edifici in regime di autogestione il ruolo di ACER è significativo per il controllo dei rendiconti, l'anticipazione delle spese degli assegnatari morosi e la liquidazione delle quote per gli alloggi vuoti: va rilevato come tale attività di controllo, in parziale analogia alle attività dei condomini, è particolarmente onerosa per il cospicuo numero di edifici in cui è costituita l'autogestione (141, per un totale di 1.826 alloggi).

In generale, le autogestioni si confermano come un valido ed efficace strumento per il coinvolgimento degli assegnatari nella gestione di tutti i servizi, compresi, ad esempio, la pulizia e il mantenimento degli spazi comuni; questi ultimi in particolare in mancanza di decisioni assunte a maggioranza dall'assemblea (spesso anche attraverso un percorso di mediazione dei conflitti) difficilmente possono trovare risposte con il rischio concreto di creare un degrado non solo ambientale ma anche sociale.

Si conferma peraltro come le Autogestioni tendono 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; inoltre, in un'ottica di scelta diretta dei fornitori e contenimento dei costi, tendono a gestire direttamente anche lavori di manutenzione ordinaria che, in base al Regolamento di ripartizione delle spese fra Ente proprietario e assegnatari sono totalmente o parzialmente a carico di questi ultimi.

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

- si è effettuata anche nel 2021 per conto di diversi Comuni, che si erano appositamente convenzionati con l'Azienda, l'attività di **istruttoria delle vendite** di alloggi comunali di e.r.p. regolamentata dall'art. 37 della L.R. 24/2001;
- si sono portate a conclusione 40 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 164 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

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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 2021 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 2022: 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 ed 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 copre il quadriennio 2018-2021 e si è concluso con l’anno in corso.

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 e/o tempi.

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



Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena

caldaie; manutenzione omnicomprendente 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 2021 confermano l'utilizzo complessivo delle risorse disponibili in misura significativa.

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 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" o "Piano casa"); risorse anticipate da ACER e parzialmente recuperate nell'anno 2021 limitatamente 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 1276 del 2 agosto 2021 e Determina Dirigenziale 13697 del 20 luglio 2021 e 20139 del 28 ottobre 2021 per complessivi € 1.315.825,14 con la sistemazione di 88 alloggi ultimata il 28 febbraio 2022;
- 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 2021, 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 2021, 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 2021 riguardano gli edifici di cui alla seguente tabella:

Edificio interessato – fonte finanziaria	Importo lavori effettuati nell'anno 2021
FORLÌ - indirizzi vari - programma straordinario alloggi sfitti - IX Stralcio	12.857,15

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



Programma straordinario RER 2020-2022 – Conclusione annualità 2020	41.473,95
Programma straordinario RER 2020-2022 - Annualità 2021	564.621,18
Scorrimento Piano Casa - Linea A - D.D. 5964/2021	38.691,53
Man. Straordinaria ALLOGGI (principalmente ripristino alloggi sfitti)	521.206,10
Man. Straordinaria PARTI COMUNI	184.795,32
Man. Straordinaria Abbattimento BARRIERE ARCHITETTONICHE	64.938,73

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 2022/2024, 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 interventi sia sul patrimonio esistente che per nuove costruzioni per **84.046.350,87** Euro, di cui **72.849.105,14** Euro nel programma annuale 2022.

L'elevato importo del Programma si deve a tre fattori:

1. innanzitutto all'inclusione degli interventi di efficientamento energetico di edifici ERP comunali con i benefici fiscali del "Superbonus 110% attivati con l'Avviso di manifestazione di interesse approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. del 11/12/2020.
Per tutto il 2021 è proseguita la costruzione dei Partenariati Pubblico-Privati (art. 183, comma 15 del Codice) con i cinque Operatori Economici qualificati a seguito di tale prima fase, comprendente fornitura di elementi per le verifiche di conformità, energetiche e la redazione dei progetti di fattibilità, compresa la redazione della documentazione-tipo quale convenzione, quadri economici, matrici dei rischi, e relativi approfondimenti normativi, fiscali e procedurali.
2. Altro apporto significativo al Programma triennale è stata l'inclusione di sedici proposte di intervento nell'ambito della sezione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) denominata "Sicuro, Verde e Sociale" e relativa redazione dei Progetti di Fattibilità tecnico-economica, approvati dal tavolo (vedi tabella).
3. Infine, gli uffici tecnici hanno contribuito alla redazione degli atti necessari al Comune di Forlì e alla Regione Emilia Romagna per proporre rispettivamente sei interventi (Forlì) e un intervento a Cesenatico nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare "PINQuA".

È stato altresì redatto il programma biennale dei contratti di forniture e servizi, per un importo nel biennio 2022-2023 di 649 mila Euro per forniture e servizi vari.

I suddetti programmi sono stati approvati dalla Conferenza degli Enti con delibera 9/2021 del 3 dicembre 2021.

Nell'estate è stato 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 la già citata



Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena

Determina Dirigenziale n. 20139 del 28 ottobre 2021, che ha portato ai Comuni soci un finanziamento complessivo di 1.315.825,14 euro.

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

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

PROGETTI ESECUTIVI APPALTI	Importo di finanziamento
Fondi comunali di bilancio FORLÌ, Manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale Autorimessa interrata Via Valzania-Marsala-Tre Mori	125.000
Piano Casa L.R. - Riserva Linea B GAMBETTOLA, Via Carducci 68 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 6 alloggi di E.R.P.	50.000
Piano Casa L.R. - Riserva Linea B SAVIGNANO S. R. Via Cipriani 7 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di E.R.P.	50.000
Piano Casa L.R. - Riserva Linea B SAN MAURO PASCOLI Vie Veneto, Gramsci, Decio Raggi - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di E.R.P.	50.000
Piano Casa L.R. - Riserva Linea B CESENATICO, Viale Roma 21-23 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 12 alloggi di E.R.P.	250.000
Piano Casa L.R. - Riserva Linea B CESENATICO, Via Pian Del Carpine 12-24 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 12 alloggi di E.R.P.	200.000
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). 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. 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). 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. La soluzione progettuale viene sviluppata per ridurre quanto possibile gli aumenti per le criticità riscontrate nel terreno di fondazione e la dinamica di forte incremento dei prezzi delle opere edili registrata in questi ultimi mesi. Ciò nonostante, l'importo di finanziamento necessario deve essere adeguato da €1.670.000,00 a €1.905.065,02.</i>	1.905.065,02

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



PROGETTI in corso – LIVELLO: DEFINITIVO	Importo di finanziamento
<p>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</p> <p><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. A fine 2021 il progetto definitivo viene approvato dal Comune in linea tecnica.</i></p>	1.232.405,67

PROGETTI in corso – LIVELLO: FATTIBILITA’ TECNICO-ECONOMICA	Importo di finanziamento
Finanziamento comunale, finanziamento regionale e fondi “PINQuA”. FORLÌ, NC 28 alloggi in Via Autoparco	6.500.00
Finanziamento comunale nell’ambito “PINQuA” + Quota ACER a valere su economie di gestione ERP FORLÌ E1 - Manutenzione straordinaria alloggi ERP sfitti	325.000
Finanziamento comunale e fondi “PINQuA” FORLÌ E2 - Manutenzione straordinaria e manutenzione facciate (C.so Garibaldi 319)	600.000
Fondi “PINQuA” FORLÌ E3 - Ristrutturazione edilizia alloggi P.zzetta Porta Schiavonia	200.000
Finanziamento comunale e fondi “PINQuA” FORLÌ E4 - Manutenzione straordinaria autorimessa Edificio ERP via del Portonaccio	300.000
Fondi “PINQuA” FORLÌ E5 - Manutenzione straordinaria parti comuni Edificio ERP via Molino Ripa	350.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - FORLÌ Efficientamento energetico di edificio ERP in Via del Portonaccio	2.140.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - CESENATICO Efficientamento energetico di edificio ERP in Via G. Da Pian del Carpine	1.355.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - CESENA Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Abruzzi	1.364.500
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - BAGNO DI ROMAGNA Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Gramsci	1.320.000

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - CESENA Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Marandola	1.060.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - LONGIANO Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Mistadella	700.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - GAMBETTOLA Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Montegrappa	760.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - SAN MAURO PASCOLI Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Fiumicino 20-40	770.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - SAN MAURO PASCOLI Efficientamento energetico di edificio ERP in via Villagrappa, 5-7	690.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - CESENATICO Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Gobetti	700.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - PREMILCUORE Efficientamento energetico di edificio ERP in Via G. Di Vittorio	676.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - TREDOZIO Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Manzoni	700.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - DOVADOLA Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Mazzani	750.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - RONCOFREDDO Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Comandini, 394	680.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - PREDAPPIO Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Marconi, 25-27	€ 690.000
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - PREDAPPIO Efficientamento energetico di edificio ERP in via Piccinini, 94A-94B	€ 750.000

DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO	Importo di finanziamento
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 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.	1.320.450,87

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



<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
<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
<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

INTERVENTI ULTIMATI	Importo di finanziamento
<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>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</p>	144.837,67
<p>Fondi comunali di bilancio FORLÌ, Manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale Autorimessa interrata Via Valzania-Marsala-Tre Mori</p>	125.000
<p>Piano Casa L.R. - Riserva Linea B GAMBETTOLA, Via Carducci 68 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 6 alloggi di E.R.P.</p>	50.000
<p>Piano Casa L.R. - Riserva Linea B SAVIGNANO S. R. Via Cipriani 7 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di E.R.P.</p>	50.000

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



Piano Casa L.R. - Riserva Linea B SAN MAURO PASCOLI Vie Veneto, Gramsci, Decio Raggi - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di E.R.P.	50.000
Piano Casa L.R. - Riserva Linea B CESENATICO, Via Pian Del Carpine 12-24 - Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di 12 alloggi di E.R.P.	200.000

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31 dicembre 2021 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 27.139,01 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	7.157.053	78,60%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	729.763	8,01%
Attività costruttiva	647.772	7,11%
Altri ricavi e proventi	342.126	3,76%
Proventi finanziari	228.465	2,51%
Totale ricavi	9.105.179	100%

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

COSTI	Euro	%
Spese generali	469.861	5,18%
Spese della gestione immobiliare	3.712.159	40,89%
Spese dell'attività costruttiva	48.967	0,54%
Canoni passivi per locazione o noleggio beni di terzi	19.577	0,22%
Costi per il personale	2.242.691	24,70%
Ammortamenti e accantonamenti	181.753	2,00%
Oneri diversi di gestione	2.269.719	25,00%
Oneri finanziari	61.313	0,68%
Imposte sul reddito	71.999	0,79%
Totale costi	9.078.040	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.

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



	2021	2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	8.534.588	8.048.774
Produzione interna (A2+A3+A4)	0	0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	8.534.588	8.048.774
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	4.250.564	4.279.186
VALORE AGGIUNTO (VA)	4.284.024	3.769.588
Costi del personale (B9)	2.242.691	2.047.122
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	2.041.333	1.722.466
Ammortamenti e accantonamenti (B10+B12+B13)	181.753	380.762
RISULTATO OPERATIVO	1.859.580	1.341.704
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(1.927.594)	(1.459.079)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	228.465	263.865
EBIT NORMALIZZATO	160.451	146.490
Risultato dell'area straordinaria (non più prevista negli schemi ex art. 2425 c.c.)	0	0
EBIT INTEGRALE	160.451	146.490
Oneri finanziari (C17)	61.313	53.855
RISULTATO LORDO	99.138	92.635
Imposte sul reddito (20)	71.999	80.347
RISULTATO NETTO	27.139	12.288

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 23,92% (rispetto al 21,40% del 2020). 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.

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.

Margine di struttura	Patrimonio netto – attivo immobilizzato	1.075.823
Quoziente di struttura	$\frac{\text{Patrimonio netto}}{\text{attivo immobilizzato}}$	114,0%
Quoziente di indebitamento	$\frac{\text{Totale passività}}{\text{Patrimonio netto}}$	2,417

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.



Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena

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 2021 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 2021 conferma la tendenza in calo rispetto ai valori medi degli anni precedenti: ormai dal 2017 l'importo dei proventi finanziari è rilevato in misura decrescente e 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 avviatasi nel 2008.

E' il caso peraltro di fare presente che nel contesto della nuova indiscriminata crisi globale causata dal conflitto in Ucraina e dalle speculazioni nel settore energetico, le prospettive per i prossimi anni sono assolutamente incerte, sia nella loro portata che nei loro riflessi sui mercati finanziari.

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 specifica regolamentazione in merito approvata 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 37,15 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 37,15 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 225.959,20 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.

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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 2021, che presenta l'utile sopra evidenziato pari a 27.139,01 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 1.356,95, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 25.782,06, al fondo di riserva per interventi di recupero e risanamento degli alloggi da riassegnare nel territorio provinciale.

Forlì, 29/04/2022

Il Presidente
(Avv. Giuseppe Tallarico)



Azienda Casa
 Emilia Romagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena

Allegato a) alla Relazione sulla gestione

ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN GESTIONE
SITUAZIONE AL 31/12/2021

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale – Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2021	<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	888		888	12		900
Cesenatico	175	29	204			204
Gambettola	70		70			70
Gatteo	31		31	13		44
Longiano	78	2	80			80
Mercato Saraceno	68		68			68
Montiano	44		44			44
Roncofreddo	34		34			34
San Mauro Pascoli	53	12	65			65
Sarsina	53		53			53
Savignano sul Rubicone	115		115			115
Sogliano al Rubicone	58		58			58
Verghereto	8		8			8
Comprensorio cesenate	1.784	43	1.827	25	0	1.852
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	114		114			114
Modigliana	30		30		12	42
Portico e San Benedetto	8	6	14			14
Predappio	240		240			240
Premilcuore	41	4	45			45
Rocca San Casciano	40		40			40
Santa Sofia	50		50			50
Tredozio	34	6	40			40
Comprensorio forlivese	2.575	129	2.704	22	12	2.738
Totali	4.359	172	4.531	47	12	4.590

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



Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena

Allegato b) alla Relazione sulla gestione

**FATTURATO CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2021
 PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale - Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	Totale canoni alloggi proprietà comunale 2021	Proprietà ACER	Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena
Bagno di Romagna	122.520		122.520		122.520
Borghi	54.802		54.802		54.802
Cesena	1.438.782		1.438.782	13.493	1.452.276
Cesenatico	249.450	107.497	356.947		356.947
Gambettola	90.266		90.266		90.266
Gatteo	47.321		47.321	19.207	66.528
Longiano	119.896	2.640	122.536		122.536
Mercato Saraceno	112.522		112.522		112.522
Montiano	71.960		71.960		71.960
Roncofreddo	47.103		47.103		47.103
San Mauro Pascoli	88.307	43.000	131.307		131.307
Sarsina	67.486		67.486		67.486
Savignano sul Rubicone	173.896		173.896		173.896
Sogliano al Rubicone	75.208		75.208		75.208
Verghereto	5.105		5.105		5.105
Comprensorio cesenate			2.917.761	32.701	2.950.462
Bertinoro	130.774		130.774		130.774
Castrocaro	124.881		124.881		124.881
Civitella	128.478		128.478		128.478
Dovadola	80.412		80.412		80.412
Forlì	1.962.889	284.760	2.247.649	27.366	2.275.015
Forlimpopoli	126.044	38.475	164.519		164.519
Galeata	98.722		98.722	11.915	110.636
Meldola	140.882		140.882		140.882
Modigliana	36.872		36.872	29.326	66.198
Portico e San Benedetto	8.374	12.648	21.023		21.023
Predappio	380.248		380.248		380.248
Premilcuore	61.586	9.644	71.230		71.230
Rocca San Casciano	56.479		56.479		56.479
Santa Sofia	70.384		70.384		70.384
Tredozio	45.259	15.763	61.022		61.022
Comprensorio forlivese			3.813.574	68.606	3.882.180
Totali	6.216.908	514.428	6.731.336	101.307	6.832.642

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



Allegato c) alla Relazione sulla gestione

	Fatturato 2021	Insoluto al 31/12 su fatturato 2021	Morosità corrente % al 31/12/2021 (*)	Incassato 01/01/2022 -31/03/2022 su fatturato 2021	Morosità corrente % aggiornata al 31/03/2022 (**)	Insoluto totale al 31/12/2022 su fatturato da sempre (****)
<u>Canoni</u>						
Alloggi proprietà ACER	71.981	7.165	9,95%	1.843	7,39%	33.759
Corrispettivo d'uso alloggi (***)	47.521	41.955	88,29%	525	87,18%	390.481
Alloggi Comuni e.r.p.	6.216.908	636.139	10,23%	166.654	7,55%	3.282.894
sub-totale alloggi erp	6.336.409	685.258	10,81%	169.022	8,15%	3.707.135
Alloggi Comuni edilizia agevolata	514.428	59.188	11,51%	16.364	8,32%	422.188
Alloggi ACER edilizia agevolata	29.326	0	0,00%	0	0,00%	0
Agenzia Affitto Comune Forlì	14.117	5.253	37,21%	500	33,66%	79.795
Locali ACER a uso diverso	156.225	28.492	18,24%	10.144	11,74%	118.474
Locali Comuni a uso diverso	11.699	841	7,19%	343	4,25%	8.927
sub-totale alloggi + uso diverso	7.062.204	779.032	11,03%	196.374	8,25%	4.336.520
<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	1.853.363	589.130	31,79%	82.080	27,36%	3.498.513
Eccedenze (incassi in acconto)						-36.680
TOTALI	8.917.249	1.368.162	15,34%	278.454	12,22%	7.799.147

(*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2021 e non incassati al 31/12/2021

(**) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2021 e non incassati al 31/03/2022

(***) 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 31/12/2021, indipendentemente dall'anno di fatturazione.



Allegato d) alla Relazione sulla gestione

INSOLUTO CORRENTE ANNO 2021 PER COMUNE													
Compr.	Comune	Emesso 2021 Canoni	Incassato 2021 Canoni (su emesso 2021)	% insoluto corrente da canoni 2021	% insoluto corrente da canoni 2020	Emesso 2021 Oneri accessori	Incassato 2021 Oneri accessori (su emesso 2021)	% insoluto corrente da oneri accessori 2021	% insoluto corrente da oneri accessori 2020	Emesso 2021 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2021 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2021)	% insoluto corrente globale 2021	% insoluto corrente globale 2020
C	Bagno di Romagna	122.519,95	114.959,48	6,17%	10,87%	16.232,13	13.264,03	18,29%	45,60%	138.752,08	128.223,51	7,59%	15,66%
C	Borghi	54.801,88	53.425,96	2,51%	15,34%	5.139,71	5.092,63	0,92%	7,73%	59.941,59	58.518,59	2,37%	14,28%
C	Cesena	1.448.153,63	1.306.549,62	9,78%	11,01%	359.805,43	247.545,32	31,20%	38,46%	1.807.959,06	1.554.094,94	14,04%	16,99%
C	Cesenatico	360.991,06	325.632,28	9,79%	9,50%	74.251,45	55.808,98	24,84%	30,44%	435.242,51	381.441,26	12,36%	13,53%
C	Gambettola	90.266,26	83.962,11	6,98%	8,03%	20.088,74	16.090,71	19,90%	34,57%	110.355,00	100.052,82	9,34%	13,05%
C	Gatteo	66.528,07	58.805,80	11,61%	14,17%	8.704,21	6.965,58	19,97%	20,37%	75.232,28	65.771,38	12,58%	14,94%
C	Longiano	124.185,67	120.221,44	3,19%	3,76%	12.625,39	12.277,55	2,76%	20,43%	136.811,06	132.498,99	3,15%	5,46%
C	Mercato Saraceno	112.522,09	104.464,70	7,16%	7,42%	26.142,51	21.634,52	17,24%	13,89%	138.664,60	126.099,22	9,06%	8,62%
C	Montiano	71.960,10	66.865,41	7,08%	9,10%	23.812,43	18.609,17	21,85%	22,98%	95.772,53	85.474,58	10,75%	13,21%
C	Roncofreddo	47.102,78	42.167,20	10,48%	14,07%	4.457,01	3.573,83	19,82%	23,13%	51.559,79	45.741,03	11,29%	14,79%
C	San Mauro Pascoli	131.306,61	123.071,81	6,27%	5,61%	19.971,40	17.719,69	11,27%	9,80%	151.278,01	140.791,50	6,93%	6,45%
C	Sarsina	67.486,11	62.881,92	6,82%	11,23%	26.255,26	23.603,50	10,10%	15,77%	93.741,37	86.485,42	7,74%	12,19%
C	Savignano	176.367,32	147.316,14	16,47%	14,45%	31.150,50	21.369,18	31,40%	24,09%	207.517,82	168.685,32	18,71%	15,88%
C	Sogliano	75.207,73	63.263,67	15,88%	11,30%	7.158,46	6.135,54	14,29%	13,06%	82.366,19	69.399,21	15,74%	11,52%
C	Verghereto	5.105,11	2.154,91	57,79%	22,68%	944,27	509,70	46,02%	58,94%	6.049,38	2.664,61	55,95%	25,12%
	Comprensorio cesenate	2.954.504,37	2.675.742,45	9,44%	10,48%	636.738,90	470.199,93	26,15%	31,96%	3.591.243,27	3.145.942,38	12,40%	14,65%
F	Bertinoro	130.774,23	122.089,17	6,64%	7,33%	51.860,07	44.712,97	13,78%	23,04%	182.634,30	166.802,14	8,67%	11,21%
F	Castrocaro	124.880,56	112.881,52	9,61%	9,22%	27.242,77	14.136,58	48,11%	30,18%	152.123,33	127.018,10	16,50%	12,00%
F	Civitella	128.477,64	119.546,66	6,95%	6,53%	21.899,70	17.292,28	21,04%	29,09%	150.377,34	136.838,94	9,00%	9,49%
F	Dovadola	80.412,08	72.585,15	9,73%	8,55%	16.836,13	14.317,73	14,96%	48,50%	97.248,21	86.902,88	10,64%	18,69%
F	Forlì	2.318.492,92	1.996.273,86	13,90%	15,21%	812.145,04	491.654,63	39,46%	41,42%	3.130.637,96	2.487.928,49	20,53%	22,23%
F	Forlimpopoli	164.518,77	151.393,04	7,98%	8,07%	24.327,06	18.864,29	22,46%	11,33%	188.845,83	170.257,33	9,84%	8,53%
F	Galeata	110.636,30	100.233,53	9,40%	7,01%	17.050,26	13.083,98	23,26%	23,75%	127.686,56	113.317,51	11,25%	8,88%
F	Meldola	140.882,09	131.396,55	6,73%	6,13%	29.372,64	25.102,55	14,54%	17,21%	170.254,73	156.499,10	8,08%	7,66%
F	Modigliana	66.197,50	61.598,27	6,95%	8,62%	15.489,65	7.980,28	48,48%	29,16%	81.687,15	69.578,55	14,82%	13,76%
F	Portico e San Benedetto	21.022,60	20.818,52	0,97%	0,00%	716,67	704,82	1,65%	0,00%	21.739,27	21.523,34	0,99%	0,00%
F	Predappio	380.247,61	335.812,42	11,69%	11,71%	49.029,09	37.627,94	23,25%	21,52%	429.276,70	373.440,36	13,01%	13,03%
F	Premilcuore	71.229,94	61.504,49	13,65%	19,17%	13.971,81	11.564,79	17,23%	33,31%	85.201,75	73.069,28	14,24%	20,68%
F	Rocca San Casciano	56.479,47	53.233,35	5,75%	9,26%	7.953,20	4.975,78	37,44%	51,73%	64.432,67	58.209,13	9,66%	14,16%
F	Santa Sofia	70.384,44	64.439,62	8,45%	5,40%	13.094,84	10.362,80	20,86%	7,73%	83.479,28	74.802,42	10,39%	5,80%
F	Tredozio	61.022,42	56.167,99	7,96%	10,71%	6.682,69	4.386,03	34,37%	28,40%	67.705,11	60.554,02	10,56%	12,16%
	Comprensorio forlivese	3.925.658,57	3.459.974,14	11,86%	12,73%	1.107.671,62	716.767,45	35,29%	37,31%	5.033.330,19	4.176.741,59	17,02%	18,29%
	Totali generali	6.880.162,94	6.135.716,59	10,82%	11,78%	1.744.410,52	1.186.967,38	31,96%	35,31%	8.624.573,46	7.322.683,97	15,10%	16,79%

Azienda Casa
 Emilia Romagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



Allegato e) alla Relazione sulla gestione

Comune	Alloggi Comunali al 31/12/2021	ENTRATE DALLA GESTIONE 2021 DEGLI ALLOGGI COMUNALI (canoni e recuperi spese)	Copertura oneri di gestione (importo effettivo pari a 37,15 Euro alloggio/mese)	Altre spese 2021 di natura amministrativa (autogestioni/condomini, assicurazioni, imposta registro, mediat. sociali, anticipazioni ACER, fondi canoni, interessi passivi, altre spese)	TOTALE SPESE DI AMMINISTR. 2021 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	Spese 2021 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 manutenz. su parti comuni	Contributo 2021 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 MANUTENZ. 2021 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	di cui: Manutenz. 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)	Ulteriori contributi pubblici di competenza comunale (incentivi energetici)	RISORSE DISPONIBILI PER L'E.R.P.
		A	B	C	D=B+C	E	F	G	H=E+F+G	I	L	M	A-D-H+I+L+M
Bagno di Romagna	70	140.790,22	31.206,00	22.716,65	53.922,65	41.528,06	23,06	5.850,00	47.401,12	0,00	3.486,00		42.952,45
Borghesi	39	64.333,43	17.386,20	3.177,92	20.564,12	29.659,10	0,00	2.525,00	32.184,10	0,00	1.942,20		13.527,41
Cesena	888	1.793.300,19	396.724,85	373.858,63	770.583,48	509.389,54	53.468,93	65.600,00	628.458,47	0,00	44.317,85	92.585,58	531.161,67
Cesenatico	204	409.908,69	90.943,20	102.713,68	193.656,88	139.775,69	6.624,04	16.750,00	163.149,73	0,00	10.159,20		63.261,28
Gambettola	70	112.601,98	31.243,15	18.805,62	50.048,77	24.928,73	742,86	3.825,00	29.496,59	0,00	3.490,15		36.546,77
Gatteo	31	51.522,82	13.819,80	6.331,33	20.151,13	25.759,69	0,00	2.150,00	27.909,69	0,00	1.543,80		5.005,80
Longiano	80	135.903,02	35.664,00	9.022,83	44.686,83	39.303,09	1.242,71	5.705,00	46.250,80	0,00	3.984,00		48.949,39
Mercato Saraceno	68	166.102,60	30.314,40	21.558,08	51.872,48	31.699,47	9.367,61	5.350,00	46.417,08	0,00	3.386,40		71.199,44
Montiano	44	90.169,95	19.652,35	22.831,11	42.483,46	16.680,61	865,75	3.350,00	20.896,36	0,00	2.195,35		28.985,48
Roncofreddo	34	52.502,73	15.157,20	3.934,97	19.092,17	6.792,48	0,00	2.500,00	9.292,48	0,00	1.693,20		25.811,28
San Mauro Pascoli	65	143.189,46	28.977,00	49.343,30	78.320,30	33.337,40	139,55	6.500,00	39.976,95	0,00	3.237,00		28.129,21
Sarsina	53	88.214,72	23.850,30	30.364,20	54.214,50	20.840,92	1.079,60	3.175,00	25.095,52	0,00	2.664,30		11.569,00
Savignano	115	176.133,34	51.267,00	19.562,51	70.829,51	40.213,90	6.883,20	8.000,00	55.097,10	0,00	5.727,00		55.933,73
Sogliano	58	73.621,08	25.856,40	5.812,13	31.668,53	49.298,30	0,00	3.500,00	52.798,30	10.845,75	2.888,40		2.888,40
Verghereto	8	4.560,25	3.566,40	1.115,04	4.681,44	9.308,11	0,00	215,00	9.523,11	0,00	398,40		-9.245,90
Comprens. cesenate	1.827	3.502.854,48	815.628,25	691.148,00	1.506.776,25	1.018.515,09	80.437,31	134.995,00	1.233.947,40	10.845,75	91.113,25	92.585,58	956.675,41
Bertinoro	86	171.404,37	38.338,80	40.888,52	79.227,32	30.600,92	0,00	6.475,00	37.075,92	0,00	4.282,80		59.383,93
Castrocaro	79	128.579,07	35.218,20	20.796,84	56.015,04	61.657,54	0,00	5.950,00	67.607,54	0,00	3.934,20		8.890,69
Civitella	81	147.411,01	36.109,80	23.722,10	59.831,90	61.788,85	7.194,92	5.775,00	74.758,77	0,00	4.033,80		16.854,14
Dovadola	48	90.395,89	21.398,40	10.958,34	32.356,74	39.094,87	83,33	3.050,00	42.228,20	0,00	2.390,40		18.201,35
Forlì	1.670	2.852.500,58	744.486,00	1.085.318,79	1.829.804,79	655.230,87	34.561,50	107.450,00	797.242,37	0,00	83.166,00		308.619,42
Forlimpopoli	99	174.030,69	44.134,20	13.155,83	57.290,03	62.329,10	0,00	7.775,00	70.104,10	0,00	4.930,20		51.566,76
Galeata	68	110.036,49	30.314,40	9.118,98	39.433,38	39.224,25	20.710,96	4.300,00	64.235,21	0,00	3.386,40		9.754,30
Meldola	114	210.411,08	51.935,70	17.317,56	69.253,26	87.055,57	5.288,01	6.625,00	98.968,58	0,00	5.801,70		47.990,94
Modigliana	30	36.034,29	13.374,00	8.450,54	21.824,54	16.690,64	1.554,40	1.500,00	19.745,04	5.535,29	1.494,00		1.494,00
Portico e San Benedetto	14	23.378,15	6.501,25	14.884,82	21.386,07	7.483,73	0,00	1.055,00	8.538,73	0,00	726,25		-5.820,40
Predappio	240	384.206,37	107.289,20	43.647,25	150.936,45	153.264,48	23.099,77	16.750,00	193.114,25	0,00	11.985,20		52.140,87
Premilcuore	45	74.112,66	20.061,00	11.297,39	31.358,39	22.808,47	8.697,55	2.810,00	34.316,02	0,00	2.241,00		10.679,25
Rocca San Casciano	40	60.477,85	17.832,00	12.066,43	29.898,43	19.294,13	2.661,69	2.750,00	24.705,82	0,00	1.992,00		7.865,60
Santa Sofia	50	76.178,86	22.290,00	10.997,28	33.287,28	18.850,00	0,00	3.300,00	22.150,00	0,00	2.490,00		23.231,58
Tredozio	40	66.066,40	17.832,00	16.124,33	33.956,33	17.270,11	0,00	3.255,00	20.525,11	0,00	1.992,00		13.576,96
Comprens. forlivese	2.704	4.605.223,76	1.207.114,95	1.338.745,00	2.545.859,95	1.292.643,53	103.852,13	178.820,00	1.575.315,66	5.535,29	134.845,95	0,00	624.429,39
Totali generali	4.531	8.108.078,24	2.022.743,20	2.029.893,00	4.052.636,20	2.311.158,62	184.289,44	313.815,00	2.809.263,06	16.381,04	225.959,20	92.585,58	1.581.104,80

Situazione risorse di solidarietà manutentiva intercomunale al 31/12/2021: Risorse comprensorio cesenate maturate fino al 2016 € 16.127,38 (di cui € 0,00 riferibili al contributo del Comune di Cesena)
 Risorse Unione Valle Savio maturate dal 2017 € 346.322,50 (di cui € 262.700,00 riferibili al contributo del Comune di Cesena)
 Risorse Unione Rubicone e Mare maturate dal 2017 € 248.425,00
 Risorse comprensorio forlivese € 706.843,02 (di cui € 272.076,77 riferibili al contributo del Comune di Forlì)

Allegato f) alla Relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2021	Mensilità di gestione 2021	% 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	1,53%	24.486,05	2.418,72	6.541,24	424,65	2.666,48	31.204,19
C	Borghi	39	468	0,85%	13.642,23	1.347,57	3.644,40	236,59	1.485,61	17.385,19
C	Cesena	888	10.679	19,40%	311.293,50	30.749,46	83.159,39	5.398,59	33.899,16	396.701,79
C	Cesenatico	204	2.448	4,45%	71.359,35	7.048,85	19.063,04	1.237,55	7.770,87	90.937,91
C	Gambettola	70	841	1,53%	24.515,20	2.421,60	6.549,03	425,15	2.669,65	31.241,33
C	Gatteo	31	372	0,68%	10.843,82	1.071,15	2.896,83	188,06	1.180,87	13.819,00
C	Longiano	80	960	1,74%	27.984,06	2.764,26	7.475,70	485,31	3.047,40	35.661,93
C	Mercato Saraceno	68	816	1,48%	23.786,45	2.349,62	6.354,35	412,52	2.590,29	30.312,64
C	Montiano	44	529	0,96%	15.420,38	1.523,22	4.119,42	267,43	1.679,24	19.651,21
C	Roncofreddo	34	408	0,74%	11.893,22	1.174,81	3.177,17	206,26	1.295,15	15.156,32
C	San Mauro Pascoli	65	780	1,42%	22.737,05	2.245,96	6.074,01	394,32	2.476,01	28.975,32
C	Sarsina	53	642	1,17%	18.714,34	1.848,60	4.999,38	324,55	2.037,95	23.848,91
C	Savignano	115	1.380	2,51%	40.227,08	3.973,62	10.746,32	697,64	4.380,64	51.264,02
C	Sogliano	58	696	1,26%	20.288,44	2.004,09	5.419,88	351,85	2.209,37	25.854,90
C	Verghereto	8	96	0,17%	2.798,41	276,43	747,57	48,53	304,74	3.566,19
	Comprensorio cesenate	1.827	21.955	39,88%	639.989,59	63.217,94	170.967,73	11.098,99	69.693,42	815.580,84
F	Bertinoro	86	1.032	1,87%	30.082,86	2.971,57	8.036,38	521,71	3.275,96	38.336,57
F	Castrocaro	79	948	1,72%	27.634,26	2.729,70	7.382,25	479,25	3.009,31	35.216,15
F	Civitella	81	972	1,77%	28.333,86	2.798,81	7.569,15	491,38	3.085,49	36.107,70
F	Dovadola	48	576	1,05%	16.790,44	1.658,55	4.485,42	291,19	1.828,44	21.397,16
F	Forlì	1.720	20.640	37,49%	601.657,26	59.431,49	160.727,57	10.434,22	65.519,11	766.731,43
F	Forlimpopoli	99	1.188	2,16%	34.630,27	3.420,77	9.251,18	600,57	3.771,16	44.131,63
F	Galeata	68	816	1,48%	23.786,45	2.349,62	6.354,35	412,52	2.590,29	30.312,64
F	Meldola	114	1.398	2,54%	40.751,79	4.025,45	10.886,49	706,74	4.437,78	51.932,68
F	Modigliana	30	360	0,65%	10.494,02	1.036,60	2.803,39	181,99	1.142,78	13.373,22
F	Portico e San Benedetto	14	175	0,32%	5.101,26	503,90	1.362,76	88,47	555,52	6.500,87
F	Predappio	240	2.888	5,25%	84.185,38	8.315,80	22.489,40	1.459,98	9.167,60	107.282,96
F	Premilcuore	45	540	0,98%	15.741,03	1.554,89	4.205,08	272,99	1.714,16	20.059,83
F	Rocca San Casciano	40	480	0,87%	13.992,03	1.382,13	3.737,85	242,66	1.523,70	17.830,96
F	Santa Sofia	50	600	1,09%	17.490,04	1.727,66	4.672,31	303,32	1.904,63	22.288,70
F	Tredozio	40	480	0,87%	13.992,03	1.382,13	3.737,85	242,66	1.523,70	17.830,96
	Comprensorio forlivese	2.754	33.093	60,12%	964.662,97	95.289,07	257.701,43	16.729,63	105.049,62	1.229.333,48
	Totali generali	4.581	55.048	100,00%	1.604.652,57	158.507,01	428.669,16	27.828,62	174.743,03	2.044.914,32

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2021: 37,15

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



BILANCIO D'ESERCIZIO 2021
STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare		
B) Immobilizzazioni:		
I) Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	4.749	16.479
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
Totale B.I	4.749	16.479
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	131.407	131.407
2) fabbricati	1.333.583	1.318.298
3) impianti e macchinari	148.898	172.902
4) attrezzature industriali e commerciali	655	815
5) mobili e arredi	382	713
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	58.205	63.834
7) mezzi di locomozione	0	0
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	0	27.770
Totale B.II	1.673.130	1.715.739
III) Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:	1.069	1.069
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	1.069	1.069
2) crediti:	7.114	7.068
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	7.114	7.068
3) altri titoli	5.983.387	6.666.992

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



4) <i>strumenti finanziari derivati attivi</i>		
Totale B.III	5.991.570	6.675.129
Totale immobilizzazioni (B)	7.669.449	8.407.347
C) Attivo circolante:		
I) <i>Rimanenze:</i>		
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) <i>Crediti:</i>		
1) <i>verso utenti e clienti</i>	6.371.543	6.104.191
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>	149.687	43.723
5-ter) <i>imposte anticipate</i>		
6) <i>per Gestione Speciale</i>		0
7) <i>verso altri</i>	9.158.210	9.304.756
8) <i>immobilizzazioni destinate alla vendita</i>		
Totale C.II	15.679.440	15.452.670
III) <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</i>		
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) <i>Disponibilità liquide:</i>		
1-a) <i>depositi bancari e postali</i>	2.585.836	2.593.037
1-b) <i>fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia</i>	3.890.634	4.283.504
2) <i>assegni</i>		
3) <i>denaro e valori in cassa</i>	3.000	3.000
Totale C.IV	6.479.470	6.879.541
Totale attivo circolante (C)	22.158.910	22.332.211
D) Ratei e risconti attivi	57.429	118.383
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	29.885.788	30.857.941

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
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	127.016	126.402
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Altre riserve	750.417	738.744
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	27.139	12.288
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto (A)	8.745.272	8.718.134
B) Fondi per rischi e oneri:		
1) fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	6.808
2) fondi per imposte, anche differite		
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri fondi	481.497	433.379
Totale fondi per rischi e oneri (B)	481.497	440.187
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.457.549	1.408.028
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	25.410
7) debiti verso fornitori	2.064.279	3.142.589
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	5.653.990	5.949.078
13) debiti tributari	54.215	94.447
14) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	147.734	135.000
15) altri debiti	11.231.391	10.888.401
Totale debiti (D)	19.177.019	20.234.925
E) Ratei e risconti passivi	24.451	56.667
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	29.885.788	30.857.941

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



BILANCIO D'ESERCIZIO 2021
CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.
 (importi in Euro)

	2021	2020
	Euro	Euro
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	8.534.588	8.048.774
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:	342.126	585.355
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	335.433	576.519
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	6.693	8.836
Totale valore della produzione.	8.876.714	8.634.129
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	4.230.987	4.255.849
8) per godimento di beni di terzi;	19.577	23.337
9) per il personale:	2.242.691	2.047.122
<i>a) salari e stipendi;</i>	1.589.983	1.519.499
<i>b) oneri sociali;</i>	421.190	402.146
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	158.287	117.515
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	0	0
<i>e) altri costi;</i>	73.231	7.962
10) ammortamenti e svalutazioni:	142.541	348.320
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	12.451	13.556
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	130.090	134.764
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	0	200.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	39.212	32.442
14) oneri diversi di gestione.	2.269.720	2.044.434
Totale costi della produzione.	8.944.728	8.751.504
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(68.014)	(117.375)
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni:	0	0
<i>a) in imprese controllate</i>	0	0

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



<i>b) in imprese collegate</i>	0	0
<i>c) in altre partecipazioni</i>	0	0
16) altri proventi finanziari:	228.465	263.865
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	130	145
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	83.547	111.589
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	144.788	152.131
17) interessi e altri oneri finanziari:	61.313	53.855
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	61.313	53.855
<i>d) interessi su mutui</i>	0	0
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	167.152	210.010
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);	99.138	92.635
20) imposte sul reddito dell'esercizio;	71.999	80.347
<i>a) imposte correnti</i>	71.999	80.347
<i>b) imposte differite</i>	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	27.139	12.288

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



RENDICONTO FINANZIARIO

Flusso dell'attività operativa determinato con il metodo indiretto

(valori in Euro)

	31/12/2021	31/12/2020
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	27.139	12.288
Imposte sul reddito	71.999	80.347
Interessi passivi/(interessi attivi)	(167.152)	(210.010)
(Dividendi)	0	0
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	(68.014)	(117.375)
<i>Rettifiche per elementi non monetari senza contropartita nel C.C.N.</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	142.541	148.320
Accantonamenti ai fondi	39.212	32.442
Accantonamento al TFR	158.287	117.515
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	65.000	6.808
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>405.040</i>	<i>305.085</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del C.C.N.	337.026	187.710
<i>Variazioni del Capitale Circolante Netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(267.352)	71.100
Decremento/(incremento) dei crediti per GS	0	34.501
Decremento/(incremento) degli altri crediti	40.582	(1.017.362)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	60.954	67.041
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(1.078.310)	374.315
Decremento/(incremento) dei debiti per GS	(295.088)	(685.656)
Incremento/(decremento) degli altri debiti	315.492	663.461
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(32.216)	(36.441)
Altre variazioni del capitale circolante netto	0	0
<i>Totale variazioni Capitale Circolante Netto</i>	<i>(1.255.938)</i>	<i>(529.041)</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del C.C.N.	(918.912)	(341.331)
<i>Altre rettifiche</i>		
(Imposte sul reddito pagate)	(71.999)	(80.347)
Interessi incassati/(pagati)	167.152	210.010
Dividendi incassati	0	0

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



(Utilizzo dei fondi)	(62.903)	(37.695)
(Utilizzo TFR)	(108.766)	(107.864)
Altri incassi/(pagamenti)	(46)	(600)
<i>Totale altre rettifiche</i>	(76.562)	(16.496)
<i>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</i>	(995.474)	(357.827)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(87.481)	(40.149)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(721)	(14.148)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	(1.534.788)	(77.190)
Disinvestimenti	2.218.393	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti		
<i>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</i>	595.403	(131.487)
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>	0	0
<i>Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</i>	(400.071)	(489.314)
<i>Effetto cambi sulle disponibilità liquide</i>		
	0	0
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2021	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
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2021	6.479.470	6.879.541
di cui: Depositi bancari e postali	6.476.470	6.876.541
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000



NOTA INTEGRATIVA **al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021**

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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 al 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 2021 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, comprensivi dei rispettivi successivi aggiornamenti; 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 2021, come del resto anche nel 2020, la gestione degli alloggi è avvenuta per conto di tutti i 30

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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 e poi periodicamente aggiornati. 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 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 2020.

In attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 76 del 28 settembre 2021, il presente bilancio d'esercizio viene assoggettato per il quarto 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 nel 2018 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

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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 in quanto ente pubblico economico, 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 2021 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 2021, e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività.

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

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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.

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.

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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 espese, 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 (per quanto valutabili alla data di redazione del presente bilancio), a specifica delle considerazioni generali contenute anche nella relazione sulla gestione, gli effetti sui primi mesi del 2022 sia dell'evoluzione dell'emergenza sanitaria da COVID-19, sia della crisi economica e umanitaria causata dalla guerra in Ucraina.

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) - *fatti successivi che devono essere recepiti nei valori di bilancio*, si può affermare senz'altro che l'attuale evoluzione degli eventi indicati non comporta modifiche ai valori delle attività e passività iscritti nel presente bilancio al 31/12/2021, né l'esistenza di grandezze che debbano essere recepite nel bilancio in chiusura;
- b) relativamente alla casistica di cui alla lettera (b) - *fatti successivi che non devono essere recepiti nei*

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



valori di bilancio, gli eventi in questione potrebbero comportare alcuni limitati effetti di competenza dell'esercizio 2022 per la gestione, legati sostanzialmente all'andamento economico generale, su cui ci si può brevemente soffermare in questa sede:

- le misure per il contenimento del contagio succedutesi nella seconda parte del 2021 e nella prima parte del 2022, relative principalmente alla campagna di vaccinazione e all'utilizzo del c.d. *Green pass*, pur comportando un'attenta attività di controllo a carico dei dipendenti e, da febbraio 2022, anche degli utenti, non ha limitato lo spostamento delle persone fisiche né comportato problematiche particolari relativamente alla possibilità di provvedere puntualmente al pagamento del canone di locazione da parte degli inquilini degli alloggi gestiti da ACER.

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 del 2021, nonché il recupero negli indici di morosità realizzato.

- la ripresa economica che aveva caratterizzato la fine del 2021 sta però venendo frenata da un lato dalla crisi dei prezzi dell'energia manifestatasi fin dall'autunno, dall'altro dagli effetti della crisi economica e umanitaria scatenata dalla guerra in Ucraina.

Questa nuova fase di rallentamento della crescita dell'economia e di inflazione, dagli sviluppi incerti, non appare comunque suscettibile di portare particolari diminuzioni nei ricavi aziendali, mentre andrà monitorato nel medio periodo l'effetto sulle possibilità dei locatari di adempiere regolarmente alle obbligazioni di pagamento.

- è anche possibile, ma non certo, un coinvolgimento di ACER in iniziative comunali volte a mettere a disposizione di profughi e rifugiati, provenienti dalle zone interessate alla guerra, appartamenti o camere idonei alle necessità ricettive proprie dell'attuale momento storico.

Una simile evenienza, peraltro, rientra nelle attività caratteristica di ACER e, pertanto, non rappresenta una particolare anomalia nella gestione dell'edilizia abitativa pubblica svolta dall'Azienda secondo la legge e lo Statuto.

- stante l'assenza sostanziale di rapporti commerciali di ACER con l'estero, sia per le locazioni, sia per le prestazioni di servizi rese, sia per l'approvvigionamento di beni e servizi, le vicende internazionali non sono suscettibili di portare variazioni specifiche negli elementi che caratterizzano la gestione, se non in relazione come detto all'andamento dell'inflazione connessa alla guerra e alla crisi dei prezzi dell'energia.

Considerazioni diverse su possibili risvolti negativi connesse alla crisi economica 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 2022.

- 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 fase 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 prestato a favore delle Amministrazioni Comunali del proprio territorio, in un ambito come l'edilizia popolare di cui permane comunque intatta l'esigenza da parte della collettività.

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



Esame delle voci dello stato patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2021 sono iscritte per un valore netto pari a Euro 4.749, e hanno registrato una diminuzione rispetto al saldo al 31 dicembre 2020 di 11.730 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 2021 (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 31/12/2020			Variazioni 2021			Valore al 31/12/2021		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2021	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)	662	646	16	1	0	12	663	658	5
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti									
Altre immobilizzazioni immateriali									
Totale	662	646	16	1	0	12	663	658	5

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 2021 (eventuali differenze rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio sono dovute agli arrotondamenti).

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



VOCE	Valore al 31/12/2020			Variazioni 2021				Valore al 31/12/2021		
	Valore lordo	F.do amnto	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Amnto 2021	Altre variaz. f.do amnto	Valore lordo	F.do amnto	Valore netto
Terreni	131	0	131	0	0	0	0	131	0	131
Fabbricati	4.025	2.707	1.318	101	0	86	0	4.126	2.793	1.333
Impianti e macchinari	473	300	173	0	0	24	0	473	324	149
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	276	212	64	14	27	20	-27	263	205	58
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	5.323	3.635	1.688	115	27	130	-27	5.411	3.738	1.673

L'incremento di circa 101 mila Euro della voce "Fabbricati" deriva dall'iscrizione fra le immobilizzazioni durante il 2021 del valore di spese incrementative dei lavori di manutenzione straordinaria pari a circa 18 mila Euro per il ripristino del garage della Sede di Forlì, di circa 19 mila Euro per un immobile in Via Pietro Nenni a Galeata e di circa 62 mila Euro per un immobile in Via Biribanti, 6 a Gatteo.

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:

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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 31/12/2021 per un importo pari a zero, ammonterebbero complessivamente in contabilità a Euro 24 milioni 92 mila, e risulterebbero aumentate per 2 milioni 557 mila Euro 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 2021, pertanto, come per gli anni precedenti, 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.

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



VOCE	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021
Importo lordo immobilizzazioni in corso e acconti	21.535.111	24.091.610
- <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>)	-13.532.343	-15.117.664
- <i>Finanziamenti da debiti iscritti verso Comuni (avanzi comunali e simili)</i> (<i>esposti in diminuzione della voce D.15) Altri debiti</i>)	-2.714.393	-3.330.288
- <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>)	-5.172.676	-5.555.728
Totale esposto in bilancio - Voce B.II.9) Interventi in corso su immobili in proprietà ACER	27.769	0

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 2021 non sono rilevate nel prospetto di bilancio immobilizzazioni in corso effettive, in quanto quelle relative a immobili di proprietà di ACER iscritte nel precedente bilancio (i già citati interventi di manutenzione straordinaria presso l'edificio abitativo ACER in Via Biribanti a Gatteo e di sistemazione della sede aziendale di Forlì) sono state portate a incremento del valore dell'immobilizzazione e sottoposte ad ammortamento.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte partecipazioni per un valore complessivo di Euro 1.069, analogo al valore rilevato al 31/12/2020.

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.



Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 7.114, sono invece interamente costituiti da depositi cauzionali presso fornitori, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo.

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 di 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 31/12/2021 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 28.207 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2021 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 31/12/2021 risulta quindi pari a Euro 376.457;
- c) 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 32.664 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2021, 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 31/12/2021 risulta quindi pari a Euro 532.664;
- d) n. 1 polizza vita a gestione separata Conto Polizza Protetto sottoscritta con decorrenza 05/01/2018 presso Uniqua, ora Italiana Assicurazioni, n. 611144, per un importo di Euro 1.000.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 37.974 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2021, 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 31/12/2021 risulta quindi pari a Euro 1.037.954;
- e) 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 36.134 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2021, 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 31/12/2021 risulta quindi pari a Euro 532.134;
- f) n. 1 polizza a gestione separata Investimento Capital sottoscritta presso UnipolSai con decorrenza 12/05/2021 n. 123/33265, per un importo di Euro 1.100.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 11.129 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2021, 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 31/12/2021 risulta quindi pari a Euro 1.103.930;
- g) n. 1 polizza a gestione separata Capitalizza sottoscritta con Alleanza Assicurazioni con decorrenza 18/05/2021 n. 25110642, per l'importo di Euro 400.000,00 al netto degli oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 249 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2021, in base alla



Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena

documentazione contrattuale, in quanto gli interessi, secondo la disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2021 risulta quindi pari a Euro 400.249.

La variazione in diminuzione nell'importo della voce "Altri titoli", è collegato al saldo di tre diverse tipologie di operazioni svolte nel corso del 2021:

- 1) la liquidazione di due prodotti finanziari presenti in bilancio al 31/12/2020 e giunti a scadenza nel mese di marzo 2021:
 - il certificato di capitalizzazione n. 123/32262 - Tariffa U50005, sottoscritta presso UnipolSai in data 18/03/2016, per l'importo di Euro 1.000.000, meno oneri iniziali di acquisizione; il disinvestimento ha portato un incasso nel mese di marzo (al netto dell'imposta di bollo dovuta sui prodotti finanziari) di Euro 1.112.783;
 - il certificato di capitalizzazione Generali Italia n. 92456, sottoscritto in data 29/03/2016 per l'importo pari a € 500.000, meno oneri iniziali di acquisizione; il disinvestimento ha portato un incasso nel mese di marzo (al netto dell'imposta di bollo dovuta sui prodotti finanziari) di Euro 1.093.421;
- 2) il reinvestimento di una parte molto significativa della liquidità resasi disponibile, nei prodotti sopra contraddistinti dalle lettere f) e g) (rientranti come operazioni di capitalizzazione nel Ramo V del Codice delle assicurazioni private), individuati 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;
- 3) la rilevazione di interessi di competenza 2021 per complessivi Euro 41.988, in base alle condizioni contrattuali sopra descritte per ogni polizza attiva.

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.

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

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



VOCE	Valore al 31.12.2020	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2021
<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>	7.067	1.637	1.590	7.114
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	7.068	1.637	1.590	7.115
<i>Altri titoli</i>	6.666.992	1.534.788	2.218.393	5.983.387
Totale	6.675.128	1.536.425	2.219.983	5.991.570

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero, come nel bilancio al 31 dicembre 2020.

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 15.679.440, hanno registrato un incremento complessivo di circa 227 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

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

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



Voce	Crediti al 31/12/2020	Crediti al 31/12/2021	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variaz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	6.104.191	6.371.543	6.371.602	0	267.352
per canoni e servizi	8.139.525	7.793.925	7.793.925	0	-345.600
recuperi spese gestione stabili	363.989	339.157	339.157	0	-24.832
altri crediti	1.043.326	1.520.095	1.520.095	0	476.769
f.do svalutazione crediti	-3.401.593	-3.240.519	-3.240.519	0	161.074
f.do rischi su cred.per indemn.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>	0	0	0	0	0
<i>Crediti verso altri</i>	9.348.479	9.307.897	6.916.504	2.391.393	-40.582
verso Stato ed altri enti	3.817.126	3.281.338	889.945	2.391.393	-535.788
verso Comuni e Regione per rimborso anticipazioni ACER da richiedere su interventi in corso (<i>rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso</i>)	5.172.676	5.555.728	5.555.728	0	383.052
verso l'Erario (crediti tributari)	43.723	149.687	149.687	0	105.964
verso condomini	227.187	247.434	247.434	0	20.247
verso condomini gestione ACER	80.530	66.345	66.345	0	-14.185
verso fornitori	7.122	7.370	7.370	0	248
verso inquilini c/bollette emesse	115	-5	-5	0	-120
verso imprese	0	0	0	0	0
<i>Immobilizz.destinate alla vendita</i>	0	0	0	0	0
Totale	15.452.670	15.679.440	13.288.106	2.391.393	226.770

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.

Un commento particolare merita anche l'ammontare dei crediti verso utenti e inquilini (ovvero le prime due sottovoci dei Crediti verso utenti e clienti), in quanto, come sottolineato anche nella relazione sulla gestione,



Azienda Casa
Emilia Romagna
della Provincia
Forlì-Cesena

il 2021 ha visto risultati eccezionali nel recupero dell'insoluto, sia corrente che soprattutto pregresso, grazie sia all'intensa attività amministrativa di ACER che alla ripresa economica e ai diversi strumenti di contribuzione e sovvenzione a sostegno della locazione messi a disposizione del sistema nel periodo di emergenza.

Il risultato, ovvero la diminuzione di alcune centinaia di migliaia di Euro dei crediti insoluti verso gli inquilini, è storicamente senza precedenti e, come si nota, ha di fatto reso non necessario per il 2021 il consueto adeguamento annuale del fondo svalutazione crediti.

Si nota anche nel precedente prospetto 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 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 31/12/2021, 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 31/12/2021 di Euro 6.479.470, rilevando una diminuzione di circa 400 mila Euro rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

Il prospetto seguente riporta il confronto fra i dati contabili del 2020 e del 2021.

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Depositi bancari e postali	2.593.037	2.585.836	-7.201
Depositi c/o tesoriere	2.461.976	2.524.292	62.316
Banche cc/cc	71.058	4.319	-66.739
Poste cc/cc	60.003	57.225	-2.778
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	4.283.504	3.890.634	-392.870
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000	0
Totale	6.879.541	6.479.470	-400.071

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

- un 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

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



interventi edilizi (uno in base alla legge 560/1993 e l'altro in base alle leggi di finanziamento antecedenti), 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 traenza ma non la titolarità) avvenisse tra le disponibilità liquide, ma in una specifica voce denominata "fondi liquidi vincolati".

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente a Euro 57.429 e risultano diminuiti di circa 61 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2020.

I ratei e i risconti attivi al 31 dicembre 2021 sono così composti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Ratei attivi	-	-	0
Interessi attivi su titoli	-	-	0
Altri	-	-	0
Risconti attivi	118.383	57.429	-60.954
Imposta di registro su contratto di locazione	109.629	45.537	-64.092
Altro (abbonamenti, servizi, polizze, somministrazioni...)	8.754	11.892	3.138
Totale	118.383	57.429	-60.954

Rispetto al dato al 31 dicembre 2020 si nota principalmente la variazione nel valore dell'imposta di registro, che deriva dall'attribuzione all'esercizio 2021 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 2021 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):



Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2021
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	485.525	615			486.140
Altre riserve	738.744	11.673			750.417
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	12.288		12.288	27.139	27.139
Totale	8.718.134	12.288	12.288	27.139	8.745.273

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 2020.

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

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 31/12/2021 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

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



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 31/12/2021 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 era relativo alla rivalutazione esclusivamente di stabili in proprietà costruiti con contributo e senza contributo e in misura minoritaria, presumibilmente nell'ordine di un 18%, a stabili in proprietà superficiaria.

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'eventuale utilizzo nei tre precedenti esercizi delle voci di patrimonio netto.

Voce	Importo al 31/12/2021	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzi nei tre precedenti esercizi (2019, 2020 e 2021)		
				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	127.016	P	127.016			
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	750.417	U	750.417			
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	P/D/E	942.067			
Totale	8.718.133		4.305.838	0	0	0
Quota non distribuibile			3.363.771			
Quota eventualmente 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

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



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 2021:

- 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 213.529
- 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 2021 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 481 mila Euro, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2021
Fondo trattamento di quiescenza	6.808	0	6.808	0
Fondo imposte differite	0	0	0	0
Altri fondi	433.379	39.212	56.094	481.497
F.di manutenzione stabili	367.035	0	17.636	349.399
- 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	154.274	39.212	38.458	155.028
F.do prepensionamento e ristrutturazioni aziendali	0	65.000	0	65.000
Totale	440.187	39.212	62.902	481.497

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2020, si possono formulare le seguenti osservazioni:

- il saldo del fondo trattamento fine mandato degli amministratori risulta pari a zero: infatti sono stati liquidati nel 2021 gli ultimi importi residui e tale trattamento ora non è più spettante per effetto della modifica dello Statuto aziendale da parte di una specifica delibera della Conferenza degli Enti, che ha abolito il comma che lo prevedeva.
- 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;



Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena

- i fondi manutenzione hanno rilevato movimenti contabili contenuti 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 2021 utilizzi per Euro 38.458, ma anche un ulteriore incremento per l'accantonamento di competenza di Euro 39.212, relativo alle attività previste dall'apposito Regolamento e svolte nell'anno 2021;
- è stato inoltre operato un accantonamento per Euro 65mila a un fondo prepensionamento e ristrutturazioni aziendali, sulla cui natura ci si soffermerà più approfonditamente in sede di commento della successiva voce B.9), a cui si rinvia.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2021 a Euro 1.457.549, registrando un leggero incremento rispetto al precedente esercizio.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati al TFR complessivamente, a titolo di quota maturata nel 2021 e a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 148.300 (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 98.779 a seguito di liquidazioni per due dipendenti cessati, 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 31/12/2020	1.408.028
Accantonamento 2021 al netto imposta sostitutiva	148.300
Utilizzo 2021 per anticipazioni erogate ai dipendenti	-23.395
Utilizzo 2021 liquidazioni a dipendenti cessati	-65.756
Utilizzo 2021 per versamenti a previdenza integrativa	-9.628
Saldo al 31/12/2021	1.457.549

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2021 ammontano complessivamente a Euro 19.177.019.

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni	Variazione 2020-2021
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	25.410	25.410	0	0	0
Debiti verso fornitori	3.142.589	2.064.279	0	0	-1.078.310
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	19.481.421	20.771.654	0	0	1.290.233
- <i>Interventi in corso con finanziamento pubblico (rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso)</i>	-13.532.343	-15.117.664	0	0	-1.585.321
Debiti tributari	94.447	54.215	0	0	-40.232
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	135.000	147.734	0	0	12.734
Altri debiti	13.602.794	14.561.679	0	0	958.885
- <i>Interventi in corso finanziati con debiti verso Comuni (rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso)</i>	-2.714.393	-3.330.288	0	0	-615.895
Totale	20.234.925	19.177.019	0	0	-1.057.906

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, 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 nulla in relazione agli acconti versati, e questo spiega l'invarianza del valore rispetto al 2020.

I debiti verso fornitori ammontano a Euro 2.064.279 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione, precisamente per Euro 1.078.310.

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 501.943;
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 6.848.427;
- rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 13.421.284.

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

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



immobilizzazioni in corso (pari a 15.117.664, 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 54.215.

Essi sono così composti:

- Ritenute IRPEF dipendenti	Euro	34.476
- Ritenute d'acconto lavoratori autonomi	Euro	3.944
- Ritenute d'acconto amministratori e collaboratori	Euro	1.478
- Altri debiti verso l'Erario	Euro	14.317

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2021 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- Inps	Euro	3.826
- Inpdap-Enpded-Cpdel	Euro	138.448
- Inail	Euro	0
- Enti previdenza integrativa	Euro	5.460
- Altri enti	Euro	0

Gli altri debiti sono pari a Euro 14.561.679, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano un incremento di 959 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2020.

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 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variatione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	12.603	4.474	-8.129
Depositi cauzionali	1.389.995	1.379.758	-10.237
Enti diversi	372.526	270.625	-101.901
Debiti v/ personale dipendente	263.854	307.953	44.099
Debiti diversi	2.759.767	2.920.621	160.854
Debiti per gestione alloggi conto terzi	8.803.914	9.678.113	874.199
- <i>rettifica espositiva per interventi in corso</i>	-2.714.393	-3.330.288	-615.895
Totale	10.888.400	11.231.390	342.990

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



Azienda Casa
Emilia Romagna
della Provincia
Forlì-Cesena

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 7.360.161 di debiti verso i Comuni (di cui Euro 3.791.684 al momento non risultano 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 RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31 dicembre 2021 ammontano complessivamente a Euro 24.451 e risultano diminuiti di oltre 32 mila Euro rispetto al dato al 31 dicembre 2020.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Ratei passivi	236	150	-86
Risconti passivi	56.431	24.301	-32.130
Totale	56.667	24.451	-32.216

I ratei passivi al 31/12/2021 sono costituiti interamente da quote di abbonamenti o contratti di durata annuale con validità non coincidente con l'anno solare.

I risconti passivi al 31/12/2021 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 21 mila 400 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 2021 ammonta a Euro 8 milioni 877 mila e registra un aumento di 242 mila Euro rispetto alle voci del precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando come segue le poste che lo compongono.



Azienda Casa
Emilia Romagna
della Provincia
Forlì-Cesena

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	2020	2021	Variazione
<i>Ricavi delle vendite</i>	0	0	0
<i>Ricavi da prestazioni della gestione immobiliare</i>	7.671.806	7.886.816	215.010
Canoni di locazione	7.062.099	7.157.053	94.954
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	377.975	421.889	43.914
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	231.732	307.874	76.142
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0
<i>Ricavi da prestazioni tecniche per c/terzi</i>	376.968	647.772	270.804
Attività costruttiva e di manutenzione straordinaria	376.968	647.772	270.804
Totale ricavi vendite e prestazioni	8.048.774	8.534.588	485.814

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 con variazioni contenute rispetto al totale annuo, riconducibili principalmente a un incremento del monte canoni. 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

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



alloggi.

Si precisa altresì che gli importi dei canoni di locazione rilevati a conto economico (Euro 7.157.053) sono i seguenti:

- locali a uso diverso	Euro 157 mila
- alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione	Euro 6 milioni 885 mila
- alloggi e.r.p. ACER, realizzati senza contributi pubblici	Euro 72 mila
- alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì	Euro 14 mila
- alloggi edilizia agevolata ACER	Euro 29 mila

Tecnicamente c'è da rilevare solamente un leggero incremento rispetto all'esercizio 2020 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 netto aumento i proventi dell'attività tecnica su interventi edilizi seguiti dall'Azienda, dopo un dato 2020 che aveva segnato un valore leggermente in calo, confermando così la ripresa dell'attività tecnica per conto dei Comuni, legata all'avvio del consistente programma di investimento edilizio per i prossimi anni su cui vengono forniti ampi dettagli nella relazione sulla gestione.

Anche per il 2021 si rileva un'incidenza molto alta 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 e dei lavori su parti comuni di edifici esistenti; anche in questo caso, sul tema sono state svolte adeguate considerazioni 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 2020.

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 definitiva 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 342 mila, registrando una diminuzione di

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



243 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 2020 si era rilevata una quota significativa, pari a circa 360 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 2021, 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	2020	2021	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	576.519	326.007	-250.512
Plusvalenze da immobili destinati alla vendita	0	0	0
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	18.418	16.564	-1.854
Altri rimborsi e proventi diversi	198.352	230.908	32.556
Ricavi da rettifiche su manutenzioni comunali	359.749	78.535	-281.214
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0	0
<i>Contributi in c/esercizio</i>	8.835	6.693	-2.142
<i>Proventi da prescrizione debiti</i>	0	9.426	9.426
Totale altri ricavi e proventi	585.354	342.126	-243.228

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2021 ammontano a Euro 8.944.728 e registrano un aumento di circa 193 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 2021 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 231 mila Euro, registrando una diminuzione di circa 25 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 2021 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- un lieve calo delle spese generali e di funzionamento;
- un leggero incremento delle spese di amministrazione degli edifici;
- una leggera diminuzione delle spese di manutenzione imputate a conto economico, relative a immobili di

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



- terzi gestiti in concessione, da attribuirsi anche alla concentrazione degli sforzi manutentivi sul recupero degli alloggi di risulta con risorse diverse dai canoni di locazione;
- una sostanziale stabilità delle spese per incarichi esterni destinati a supportare l'attività costruttiva, dal momento che nel 2021 l'andamento crescente dell'attività tecnica per conto dei Comuni cui si accennava in sede di commento alla voce A1) è stato fronteggiato principalmente con risorse interne.

Descrizione	2020	2021	Variazione
<i>Spese generali</i>	471.046	469.861	-1.185
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	87.747	80.105	-7.642
Spese per comunicazione istituzionale	0	68	68
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	116.081	126.548	10.467
Spese postali e telefoniche	29.175	19.895	-9.280
Cancelleria e stampati	2.504	6.695	4.191
Gestione mezzi di trasporto	4.745	5.653	908
Manutenzione macchine d'ufficio	181	0	-181
Gestione sistema informativo	27.731	29.678	1.947
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	11.249	459	-10.790
Costi per servizi esterni	116.336	121.404	5.068
Altro	75.297	79.356	4.059
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	3.741.121	3.712.159	-28.962
Spese di amministrazione	676.696	731.770	55.074
Spese di manutenzione	3.064.425	2.980.389	-84.036
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	43.682	48.967	5.285
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	43.682	48.967	5.285
Spese per interventi destinati alla vendita	0	0	0
Totale costi per servizi	4.255.849	4.230.987	-24.862

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 2021 per un importo complessivo di competenza di Euro 75.023, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	51.600
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	23.423

Per quanto riguarda il trattamento di fine mandato per gli amministratori, si ribadisce quanto già indicato in sede di commento della voce B) del passivo patrimoniale, vale a dire che non è più previsto per i nuovi amministratori nominati a giugno 2020, a seguito della specifica modifica dello Statuto adottata dalla Conferenza degli Enti in data 30 novembre 2018.

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

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



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 2021 il saldo del conto indicato risulta pari a zero.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Sono presenti in questa voce nel 2021:

- 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 appunto tramite lo strumento del noleggio ritenuto più flessibile;
- canone e costo copia per il noleggio omnicomprendivo di macchine fotocopiatrici digitali multifunzione e stampanti e dei servizi correlati per Euro 6.490;
- un canone di concessione di modesto importo (Euro 501) dovuto 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):

	2020	2021	Variazione
Salari e stipendi	1.519.500	1.589.983	70.483
Retribuzioni	1.174.157	1.188.306	14.149
Altre voci fisse retributive	144.238	153.858	9.620
Lavoro straordinario	16.111	26.143	10.032
Indennità di trasferta	1.171	1.323	152
Retribuzione di risultato	183.823	220.353	36.530
Oneri sociali	402.146	421.190	19.044
Trattamento di fine rapporto	117.515	158.287	40.772
Trattamento di quiescenza	0	0	0
Altri costi del personale	7.962	73.231	65.269
Totale	2.047.123	2.242.691	195.568

L'ammontare dei premi di produttività del 2021, anche se ancora da mettere in pagamento alla data della stesura del presente bilancio, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2021, 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 2021, 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.

Il sensibile incremento delle retribuzioni di risultato evidenziato dal prospetto deriva in buona parte da



Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena

questa voce di incentivi, in relazione sia alla mole di attività tecnica svolta e già evidenziata a commento della voce A.1), sia alla quantificazione nel corso del 2017 del 60% dei premi connessi all'esecuzione della procedura di gara per il nuovo contratto di Global Service manutentivo, che presentava un importo a base di gara straordinariamente elevato.

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 2021 e dei relativi contributi era superiore al corrispondente valore stanziato al 31 dicembre 2020 e godute nello scorso anno per 9.371 Euro).

Risulta evidente anche l'incremento della voce relativa al trattamento di fine rapporto di lavoro dipendente, pur a sostanziale parità di retribuzioni, in quanto le spinte inflattive portate dalla sensibile ripresa del sistema economico nel 2021 hanno portato l'indice annuale di rivalutazione del trattamento (ai sensi dell'art. 2120 c.c.) al valore eccezionale del 4,36% circa, contro il valore minimo di legge dell'1,5% applicato l'anno precedente.

Si rileva anche un incremento della voce B.9.e) "Altri costi del personale", riconducibile all'accantonamento dell'importo di Euro 65.000 a un apposito fondo per prepensionamenti e ristrutturazioni aziendali, effettuato in applicazione dell'OIC 12, paragrafo 71; nel 2021 infatti, in applicazione di apposita delibera 45/2021, è stato sottoscritto un accordo per il riconoscimento di un incentivo all'esodo all'allora Dirigente Amministrativo, a fronte di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro con decorrenza febbraio 2022.

Ulteriori dettagli sui risvolti gestionali e sulle prospettive economiche di tale operazione sono contenute nell'apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

Ai sensi del punto 15 dell'art. 2427 del codice civile, si presentano in forma dettagliata nel prospetto che segue i dati relativi alla consistenza media del personale in servizio nel corso del 2021, ripartito per categoria e determinato sulla base della media giornaliera. La media indicata è comprensiva delle unità a tempo determinato, che peraltro nel corso del 2021 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 (38,34, approssimato in tabella a 38) risulta superiore alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio (38 unità) e al 31 dicembre (sempre 38 unità). Infatti nel corso del 2021 per un periodo di 4 mesi le unità in servizio sono risultate 39.

Qualifica	In servizio al 01/01/2021	In servizio al 31/12/2021	N. medio dipendenti 2021 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	4	4	4
<i>Impiegati</i>	32	32	32
<i>Operai</i>	0	0	0
Totale	38	38	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



Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena

immobilizzazioni, a cui si rinvia.

Si forniscono qui alcuni dati di sintesi.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, che ammontano complessivamente a Euro 12.451, 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 130.090, si riferiscono in parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o a uso diretto per Euro 85.818 e a impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto e altri beni mobili ammortizzabili per Euro 44.272.

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

L'accantonamento per svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante è stato effettuato per un importo complessivo pari a zero, a fronte di una valutazione complessiva della 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).

Tale quota di accantonamento nulla è molto inferiore a quella degli ultimi esercizi, ma è stata determinata analiticamente quale adeguamento del fondo svalutazione crediti al loro presumibile valore di realizzazione, determinato sulla base delle elaborazioni effettuate in sede di chiusura del presente bilancio.

Questo significativo calo è riconducibile all'andamento dell'ammontare totale dei crediti da locazione, come già illustrato a commento della voce C.II) dell'attivo patrimoniale oltre che nella relazione sulla gestione: l'ammontare dei crediti verso utenti e clienti a fine 2021 ha visto risultati veramente eccezionali nel recupero dell'insoluto, sia corrente che soprattutto pregresso, grazie sia all'intensa attività amministrativa di ACER che alla ripresa economica e ai diversi strumenti di contribuzione e sovvenzione a sostegno della locazione messi a disposizione del sistema nel periodo di emergenza.

La diminuzione dei crediti insoluti verso gli inquilini per alcune centinaia di migliaia di Euro ha di fatto reso non necessario per il 2021, secondo le analisi statistiche svolte con la consueta metodologia, l'adeguamento annuale del fondo.

Ad ogni modo, tale circostanza è plausibilmente di natura eccezionale, considerato anche il periodo di crisi energetica ed economica avviatosi nel 2022 dopo l'inizio del conflitto in Ucraina (si rimanda su questo alle considerazioni più approfondite svolte nel paragrafo della parte generale della nota integrativa, dedicata ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio), per cui tutto lascia pensare che occorrerà riprendere riguardo a questa voce di bilancio la consueta 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 perciò a valutare costantemente l'attendibilità della quota di svalutazione annuale e la misura dell'ulteriore adeguamento, alla luce dell'andamento effettivo degli incassi da canoni.

Si precisa comunque che in sede di determinazione delle imposte sui redditi non si tiene mai conto 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 2021 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.

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



B.12) Accantonamenti per rischi

Al 31 dicembre 2021 la presente voce presenta un importo pari a zero.

B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un importo di Euro 39.212, dovuto all'accantonamento 2021 al fondo progettazione e innovazione di cui all'articolo 113 del D. Lgs. 50/2016 (già articolo 93 del D. Lgs. 163/2006), determinato in base al Regolamento interno approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 86/2017.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2021 di Euro 2.269.719, risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro).

	2020	2021	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>	1.649.523	1.878.386	228.863
Contributi associativi	21.379	20.785	-594
Giornali, riviste e pubblicazioni	1.299	2.383	1.084
Tributi consortili	2.854	2.857	3
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	1.447.401	1.674.171	226.770
Altre perdite e spese diverse	176.590	178.190	1.600
<i>Imposte indirette, tasse e contributi</i>	394.910	391.333	-3.577
Imposta di bollo	100.714	104.181	3.467
Imposta di registro	198.436	193.502	-4.934
IMU	80.744	76.627	-4.117
IVA indetraibile	13.465	15.334	1.869
Tassa comunali rifiuti	978	768	-210
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	573	921	348
Totale	2.044.433	2.269.719	225.286

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 37,15 mensili per alloggio) per complessivi Euro 1.448.212.

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



Azienda Casa
Emilia Romagna
della Provincia
Forlì-Cesena

225.959, 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.

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 2021 pari al 13% (uguale al valore sia del 2020 che del 2019); sussistevano infatti anche nel 2021 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 13.400, 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 130, 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 83.547 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 144.788, sono costituiti:

- dagli interessi attivi maturati sui c/c bancari e postali per 7 Euro;
- da indennità di mora applicata nei confronti di assegnatari di immobili per Euro 47.010;
- da interessi per dilazioni nell'incasso di crediti ACER - sia verso assegnatari che verso Amministrazioni Comunali - per Euro 97.771.

C.17) Interessi e altri oneri finanziari

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti da ACER nell'esercizio 2021 ammontano complessivamente a Euro 61.313 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 37.949;
- gli interessi passivi, in parte già corrisposti e per la restante parte rilevati per competenza, sui depositi

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



cauzionali versati dagli utenti sono pari a Euro 16.092;
- gli interessi e oneri finanziari diversi sono pari a Euro 7.272.
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 2021 pari a zero.

20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

L'ammontare delle imposte sul reddito dell'esercizio è 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	2020	2021	Variazione
IRES	69.708	59.245	-10.463
IRAP	10.639	12.754	2.115
Imposte differite	-	-	0
Totale	80.347	71.999	-8.348

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte risulta pari a Euro 27.139,01 e fa registrare un leggero incremento rispetto al risultato economico dell'anno precedente, nel quale l'utile netto risultò pari a Euro 12.287,69, 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 1.356,95, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 25.782,06, al fondo di riserva per interventi di recupero e risanamento degli alloggi da riassegnare nel territorio provinciale.

Forlì, 29/04/2022

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

Azienda Casa
 EmiliaRomagna
 della Provincia
 Forlì-Cesena



PROSPETTO DI RACCORDO DEI FINANZIAMENTI

Allegato 1) alla nota integrativa (valori in Euro)

		Saldo attività 31/12/2021	Saldo passività 31/12/2021
	<i>Debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici D-12</i>		-3.319.957
3611	Debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici <i>di cui: Risorse relative a interventi già programmati/avviati</i>		20.799.222
	<i>Risorse in corso di programmazione</i>		20.267.015
8007	Fondi L.560/93 Comuni vari		532.207
1209	Immobilizzazioni in corso e acconti		0
	<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>		349.399
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER		349.399
	<i>Parte altri debiti D-15</i>		6.936.050
361460	Fondi interventi risparmio energetico		974.110
361461	Debiti v/Comuni ridestinazione fallimenti (delib. C.d.E. 1/2020)		257.747
361485	Avanzi com.li programmati		5.630.558
361486	Debiti v/Comuni riprogrammazione 70% f.do solidarietà manutentiva		73.634
	<i>Fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia C IV voce 1-b</i>	3.890.634	
170130	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	388.257	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	3.502.377	
170101	<i>Parte disponibilità liquide anticipate (Tesoriere) C IV voce 1-a</i>	-2.457.434	
	<i>Parte crediti verso altri C II voce 7</i>	3.271.033	
150620	Crediti verso Comuni vari	914.266	
150621	Crediti verso Comuni per anticipazione 30 anni	2.316.767	
150622	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	40.000	
		4.704.233	4.704.233