

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



# BILANCIO D'ESERCIZIO

## 2022



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](http://www.aziendacasa.fc.it) - e-mail: [casa@aziendacasa.fc.it](mailto:casa@aziendacasa.fc.it) - pec: [protocollo@aziendacasafc.legalmail.it](mailto:protocollo@aziendacasafc.legalmail.it)



## INDICE

<i>Relazione sulla gestione</i>	pag. 1
<i>Allegati alla relazione sulla gestione:</i>	
a) Alloggi gestiti al 31/12/2022	pag. 26
b) Fatturato anno 2022 da canoni di locazione alloggi	pag. 27
c) Insoluto al 31/12/2022 per tipologia di unità immobiliare	pag. 28
d) Insoluto al 31/12/2022 per Comune di insidenza dell'alloggio	pag. 29
e) Rendicontazione delle gestioni e.r.p. dei singoli Comuni	pag. 30
f) Calcolo del costo medio di gestione degli alloggi comunali	pag. 31
<i>Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022:</i>	
Stato patrimoniale al 31 dicembre 2022	pag. 32
Conto economico al 31 dicembre 2022	pag. 35
<i>Rendiconto finanziario per l'esercizio 2022</i>	pag. 37
<i>Nota integrativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022</i>	pag. 39
Allegato 1) alla Nota integrativa: Prospetto di raccordo dei finanziamenti	pag. 71





---

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione, nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, 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 alla 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.

Anche nel 2022 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.

È 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 prosegue costantemente il percorso di adeguamento delle proprie misure di sicurezza, anche informatica, e della propria documentazione al nuovo **Regolamento Europeo 2016/679 in materia di protezione dei dati personali**, e alle disposizioni applicative conseguenti.



**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena

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 adottato ai sensi del D.Lgs. 231/2001.

## GESTIONE DEL PERSONALE

Nel corso dell'anno 2022 si sono registrate 4 assunzioni a tempo indeterminato, di cui una in sostituzione di dipendente cessato nel corso del 2021, e 2 cessazioni per pensionamento.

La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31/12/2022 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).

<b>Unità di ruolo in servizio al 31/12/2022</b>											
<b>Area gestionale</b>	Dirett.	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	<b>Totali</b>
Interventi edilizi				1	2		3			1	<b>7</b>
Manutenzione/Patrimonio				1	3	3	2		1	2	<b>12</b>
Gestione stabili e contabilità		1	1		2	1	3	5	1		<b>14</b>
Affari legali e recupero crediti					1				1	1	<b>3</b>
Generali	1						1		1	1	<b>4</b>
<b>Totali</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>40</b>

<b>COSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI</b>				
<i>(Importi in Euro)</i>	<b>CONS. 2021</b>	<b>PREV. 2022</b>	<b>CONS. 2022</b>	<b>%</b>
Salari e stipendi (di cui:)	1.589.983,48	1.691.000,00	1.683.410,27	71,6%
Retribuzioni base	1.188.306,09	1.271.000,00	1.256.957,08	53,4%
Altre voci di retribuzione (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	153.857,98	152.000,00	146.861,32	6,2%
Lavoro straordinario	26.143,40	20.000,00	26.282,14	1,1%
Indennità di trasferta	1.323,40	2.000,00	1.383,05	0,1%
Retribuzione di risultato	220.352,61	246.000,00	251.926,68	10,7%
Oneri sociali	421.190,40	443.000,00	437.687,90	18,6%
Trattamento di fine rapporto	158.286,67	120.000,00	224.583,32	9,5%
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,0%
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	73.230,91	8.000,00	6.116,00	0,3%
<b>Totale</b>	<b>2.242.691,46</b>	<b>2.262.000,00</b>	<b>2.351.797,49</b>	<b>100,0%</b>

La spesa complessiva per il personale di competenza del 2022, comprensiva di accantonamento al T.F.R. e altri costi, ammonta quindi a 2 milioni 352 mila Euro, articolata come nella tabella sopra esposta.

L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2022, quantificate in corso d'anno dalla contrattazione decentrata integrativa, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2022, è stato contabilmente



**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

rilevato, come prescritto dal principio della competenza, in base alle valutazioni svolte sulla possibilità di effettuare la materiale erogazione nel corso del 2023 in rapporto agli obiettivi stabiliti dai provvedimenti aziendali.

E' proseguito nel 2022 il processo di riorganizzazione della pianta organica di ACER avviato da questo Consiglio di Amministrazione, con:

- istituzione dal 2021 di un ufficio legale interno per un efficace e diretto contrasto alla morosità, e potenziamento dell'organico del settore legale con una nuova unità dedicata;
- inserimento di due nuove unità di personale nell'organico tecnico, per consentire agli uffici di affrontare la criticità rappresentata dall'attuazione nei prossimi anni dell'intensissimo programma edilizio su cui ci si soffermerà meglio nel seguito della relazione;
- collocamento a riposo dal 2022 di uno dei due dirigenti, previo incentivo all'esodo, con conseguente sostituzione a cascata con personale interno, avviando così un ricambio generazionale e un rinnovamento dell'organizzazione dell'intero settore dell'Azienda, accompagnato a un risparmio stimato nell'ordine di 40 mila Euro all'anno.

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2022 tra le principali aree di attività dell'Azienda Casa.

<b>Settori di attività</b>	<b>Oneri del personale</b>		<b>Incidenza settori operativi (esclusi servizi generali)</b>	<b>Oneri del personale</b>	
Interventi edilizi	452.370	19,24%	Interventi edilizi	452.370	21,76%
Servizi generali	272.656	11,59%			
Manutenzione e Patrimonio	691.685	29,41%	Manutenzione e Patrimonio	691.685	33,27%
Legale e recupero crediti	153.611	6,53%	Legale e recupero crediti	153.611	7,39%
Gestione stabili e contabilità	781.476	33,23%	Gestione stabili e contabilità	781.476	37,59%
<b>TOTALE</b>	<b>2.351.797</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>2.079.141</b>	<b>100,00%</b>

## **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. 86 in data 11/11/2022 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 31/12/2021, tenendo conto dell'evoluzione di tali partecipazioni a fine 2022.

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 Ervet 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

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



programmazione e valorizzazione territoriale, realizzazione di interventi pubblici, ricerca e ambiente. In particolare, la società eroga al sistema degli enti di ERP il servizio di indagine annuale di *customer satisfaction* sull'utenza, realizzata su un campione di utenti ritenuto significativo.

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

- 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 2022, 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

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



31 dicembre 2022.

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 (valore limite fissato nel 2002 e mai assoggettato a rivalutazione monetaria).

<b>Gestione complessiva al 31/12/2022</b>		
<b>Alloggi</b>		
<b>Titolarietà della proprietà</b>	<b>Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2022</b>	<b>Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2021</b>
<i>Comuni E.R.P.</i>	4.352	4.359
<i>Comuni edilizia agevolata/convenzionata</i>	192	172
<b>Gestione per conto dei Comuni</b>	<b>4.544</b>	<b>4.531</b>
<i>ACER (costruiti senza contributo)</i>	59	59

	<b>Alloggi/posti letto proprietà comunale</b>	<b>Alloggi/posti letto proprietà privata</b>
Agenzia per l'affitto Forlì	50	-

<b>Unità immobiliari non residenziali</b>			
<b>Negozi propr. ACER</b>	<b>Box/Posti auto propr. ACER</b>	<b>Altre u.i. propr. ACER</b>	<b>Centri sociali</b>
30	72	13	3
<b>Negozi propr. Comuni</b>	<b>Box/Posti auto propr. Comuni</b>	<b>Altre u.i. propr. Comuni</b>	
-	128	69	

### **GESTIONE DI ALLOGGI PER CONTO TERZI**

Il seguente prospetto riepiloga i saldi di gestione degli alloggi comunali, che rappresentano l'onere di gestione per l'anno 2022 connesso all'attuazione dei vigenti atti di concessione, mentre un prospetto più analitico per Comune 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.



**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena

Comune	RISORSE COMPLESSIVE GESTIONE 2022 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE GESTIONE 2022 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	54.407,91	Bertinoro	31.236,53
Borghi	27.748,91	Castrocaro Terme	816,11
Cesena	484.469,64	Civitella	30.793,61
Cesenatico	118.074,57	Dovadola	3.024,00
Gambettola	32.486,59	Forlì	444.953,02
Gatteo	20.626,14	Forlimpopoli	98.767,32
Longiano	71.336,54	Galeata	33.117,97
Mercato Saraceno	31.485,81	Meldola	4.382,03
Montiano	19.361,69	Modigliana	10.920,22
Roncofreddo	-1.837,54	Portico e San Benedetto	-3.483,06
San Mauro Pascoli	47.832,92	Predappio	87.412,15
Sarsina	9.530,90	Premilcuore	29.265,51
Savignano	74.438,95	Rocca San Casciano	19.756,66
Sogliano	1.158,89	Santa Sofia	4.909,75
Verghereto	504,00	Tredozio	-10.337,86
<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>991.625,92</b>	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>785.533,96</b>
<b>Totale generale Euro 1.777.159,88</b>			

L'esercizio 2022 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 39,75 Euro a carico dei Comuni, a fronte dei 47,00 euro previsti nel 2002 dalle direttive regionali, con un abbattimento, quindi, di circa il 15%. 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.

Dalle tabelle è rilevabile che, oltre all'ambito strettamente di edilizia residenziale pubblica, è proseguita anche nel 2022 per conto del Comune di Forlì l'attività relativa ad una gestione per l'emergenza abitativa (c.d. "Agenzia per l'affitto"), che ha prodotto i seguenti risultati: entrate riscosse Euro 34.698,72; oneri di gestione amministrativa e manutentiva Euro 68.714,13; risultato netto della gestione, riportato quale spesa aggiuntiva a carico della gestione e.r.p. come da atto di concessione: Euro 34.015,41.

## CANONI DI LOCAZIONE E RECUPERO CREDITI



**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

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.

<b>CANONI DI LOCAZIONE 2022</b>		
<b>Titolarità della proprietà</b>	<b>Consuntivo 2022</b>	<b>Consuntivo 2021</b>
<i>Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena</i>	<i>6.754.563</i>	<i>6.731.336</i>
<i>Proprietà ACER da trasferire ai Comuni</i>	-	-
<b>Totale per conto Comuni</b>	<b>6.754.563</b>	<b>6.731.336</b>
<i>Proprietà ACER costruiti senza contributo</i>	<i>97.878</i>	<i>101.307</i>
<b>TOTALE U.I. A USO ABITATIVO</b>	<b>6.852.441</b>	<b>6.832.642</b>

<i>Proprietà Comuni – Gestioni emergenze abitative</i>	<i>11.396</i>	<i>14.175</i>
--	---------------	---------------

<i>Locali a uso diverso</i>	<i>172.747</i>	<i>156.928</i>
-----------------------------	----------------	----------------

In specifico riferimento agli alloggi, la tabella b) allegata alla presente relazione espone la ripartizione del fatturato da canoni di locazione nel 2022 per Comune di ubicazione e per tipo di proprietà.

La variazione evidenziata 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 2021 a settembre 2022 con l'applicazione dei redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2020 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 2022 ai nuovi redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2022.

- 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 2022 è stato caratterizzato dall'utilizzo della seconda 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

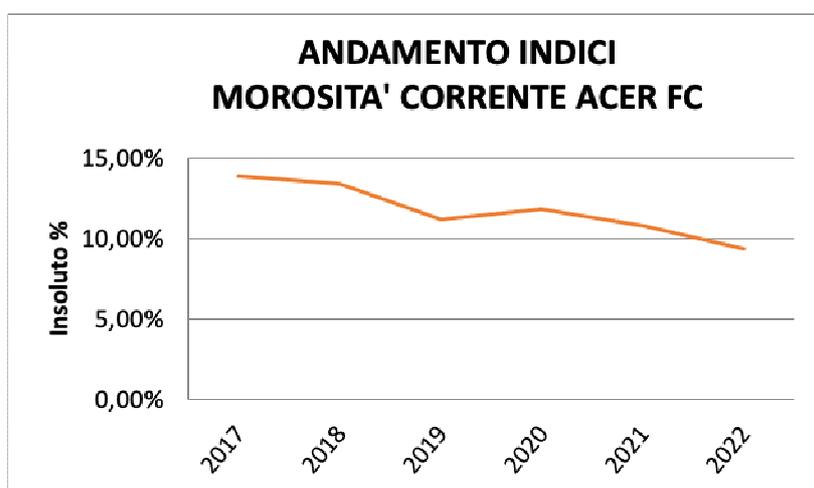


**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

assegnazioni nel corso dell'anno.

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 ulteriore buon miglioramento, come dimostrato sinteticamente dagli indici di insoluto corrente da canoni per gli alloggi di e.r.p. riportati nel seguente prospetto.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Incidenza percentuale dell'insoluto sul fatturato dell'anno	9,33%	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 29,88% nel 2022, rispetto al 31,79% del 2021 e al 34,97% del 2020.

Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2022, 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 2023, 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 2022; l'insoluto viene suddiviso in due categorie principali:

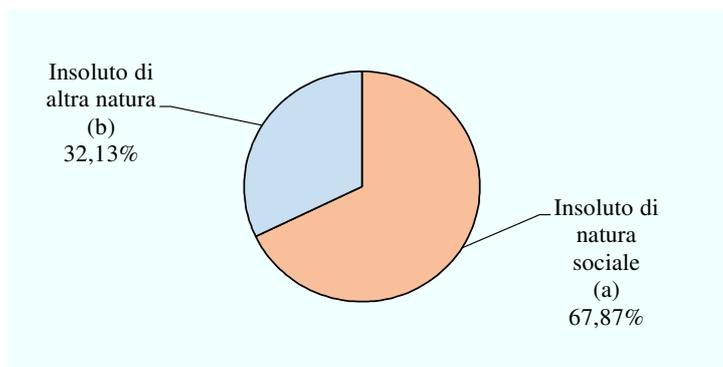
- insoluto con forte componente di disagio socio-economico;
- insoluto di altra natura e quindi generalmente suscettibile di un recupero, anche forzoso, senza che l'applicazione di misure coercitive possa confliggere con esigenze di protezione delle situazioni di fragilità, comunque intese.

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.

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



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 incidenza storicamente è stabilmente fra il 60 e il 70%.



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.

Nel corso dell'anno 2022 si possono dire sostanzialmente ricondotte alla normalità del periodo antecedente all'epidemia da Covid-19 le attività di sollecito e di recupero dell'immobile per ritardi nel pagamento; sono riprese infatti le procedure esecutive per rilascio (sfratto) immobili essendo cessata al 31/12/2021 la temporanea sospensione disposta a livello nazionale.

Il risultato ottenuto nell'anno 2022 nel settore del recupero crediti è da ritenersi ottimo, sintetizzabile in due aspetti:

- la diminuzione sopra evidenziata di quasi un punto e mezzo nell'indice di insoluto corrente da canoni;
- il totale complessivo dei crediti verso locatari al 31/12/2022, evidenziato in tabella d) a Euro 7.763.234, è inferiore al valore corrispondente al 31/12/2021, ovvero 7.799.147, e testimonia l'ottimo lavoro svolto anche sulla morosità pregressa.

Sono però ancora da riscontrare a fondo gli effetti sui redditi degli assegnatari della crisi economica e occupazionale indotta nel medio periodo dai risvolti economici del conflitto in Ucraina e del complesso contesto legato alla crisi energetica in atto.

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 2022 sono proseguite importanti novità organizzative per migliorare la tutela del credito da parte di ACER:



**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

- è entrata nel vivo l'attività 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 preso in mano posizioni debitorie non più gestibili da parte di altri uffici e collaborato attivamente con avvocati incaricati in precedenza per le procedure già affidate.  
Nell'anno sono stati conferiti (a rotazione seguendo l'ordine alfabetico sorteggiato nel relativo elenco dei professionisti selezionati), 13 incarichi legali per recupero crediti relativi ad utenti e.r.p. e/o conduttori di immobili ad uso diverso dall'abitazione (attivi o cessati), mentre l'ufficio legale interno segue direttamente 12 procedimenti giudiziari in essere 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 280 le posizioni complessivamente attive:  
Di queste, circa 29 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 da tempo 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 continua a lavorare per riuscire a utilizzare al meglio la Convenzione in essere con la **Guardia di Finanza**.
- in forza delle deleghe concesse da alcuni comuni nell'ambito dei nuovi accordi di collaborazione, Acer cercherà di estendere l'accesso anche ad ulteriori banche dati, per rendere ancora più incisiva, nei prossimi anni, la propria azione di recupero.

## **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 2022 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 2020.

Si è proseguito con la tempistica per la campagna di rilevazione dei redditi già concordata con i CAAF a

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



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.

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 2022 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 2022 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 8 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 64 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 2022, 123 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 2022 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 31 condomini "minimi" o "di fatto", dove ACER come condomino "pubblico e diligente" svolge molti adempimenti di amministrazione, per un totale di 277 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 il 2022 sia stato un anno molto particolare: nonostante l'epidemia da Covid-19 avesse sospeso diverse attività programmate nel corso dei due anni precedenti, il continuo divenire dei provvedimenti governativi in materia di interventi agevolati con "bonus fiscali" ha portato alla convocazione di circa 254 assemblee condominiali ordinarie/straordinarie, per discutere il tema del Superbonus 110%, bonus facciate 60% e/o Sisma/eco bonus.

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



In alcuni di questi Condomini si sono eseguiti i lavori usufruendo del Bonus facciate (3) e del superbonus 110% (2), mentre per taluni altri condomini (15) si è provveduto a completare l'istruttoria prevista dalle normative, ovvero studi di fattibilità, mediante deliberazioni assembleari, valutato che la normativa in vigore ha subito continue variazioni e modifiche, comportando stallo nel processo di esecuzione dei lavori derivato principalmente dal mancato soggetto preposto alla cessione del credito a favore del Condominio medesimo. Altri condomini (36) hanno in corso verifiche tecniche per la valutazione dell'esecuzione dei lavori, fermo restando quanto sopra, con bonus che prevedono percentuali di sconto inferiori, che si potranno protrarre negli anni a venire, con conseguente aumento dei costi finalizzati all'intervento, posto che le percentuali di detrazioni mutano al ribasso.

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 temperare le esigenze pubbliche di trasparenza, economicità e pieno rispetto di tutte le norme vigenti con le realtà condominiali regolate dal codice civile.

Anche in assenza dei bonus fiscali si è provveduto alla verifica puntuale di ogni intervento edilizio di Manutenzione Straordinaria nei condomini al fine di coadiuvare le attività connesse alla realizzazione dell'intervento, confrontandosi con i rispettivi Direttori Lavori incaricati dai condòmini, nonché di monitorare l'evolversi di lavori apportando di concerto con gli altri condòmini le eventuali varianti.

Si è proseguito altresì nell'attento screening della situazione contabile su quasi tutti i condomini costituiti; tale lavoro ha permesso di chiudere il 2022 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 2022 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 (131, per un totale di 1.769 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



**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

ricorda che:

- si è effettuata anche nel 2022 per conto dei 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 150 mila Euro, risorse destinate alla manutenzione del patrimonio di e.r.p.;
- relativamente agli **immobili a uso diverso dall'abitazione** di proprietà dell'Azienda e alla loro messa a reddito, la perdurante crisi del settore commerciale, in particolare delle attività di piccole dimensioni e ubicate nei centri cittadini, continua a penalizzare anche la locazione di negozi e autorimesse di ACER gestite a "libero mercato".

Anche nel corso del 2022 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 2023: 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.

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



**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

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 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.

Nel 2021 è stato affidato l'appalto per il quadriennio 2022-2025 al Consorzio INNOVA di Bologna, che non è stato tuttavia in grado di rispondere in termini operativi efficaci alle esigenze manutentive, sia per l'attività ordinaria a canone che per l'attività di manutenzione straordinaria.

Le cause non sono ascrivibili a fatti intrinseci del Consorzio INNOVA, la cui compagine vanta dimensione notevole e lunga esperienza nel campo manutentivo di immobili, quanto al suo scarso radicamento nel territorio della provincia di Forlì-Cesena e, soprattutto, alla difficile situazione del mercato, che nel 2022 ha determinato una pesante carenza di disponibilità di imprese per lavori edilizi e impiantistici a causa della guerra in Ucraina, dell'impennata dei prezzi dei materiali e dell'effetto degli incentivi fiscali "Superbonus".

Il rapporto con il Consorzio INNOVA si è quindi risolto consensualmente l'11 novembre 2022 con la liquidazione del corrispettivo dell'attività regolarmente svolta dal 1° gennaio fino al 7 ottobre 2022, maggiorato degli aumenti di prezzo nella misura minima di legge, dedotti i danni, e pari a 1,4 milioni di euro. Tale importo è notevolmente più basso di quello corrispondente ad una produzione normale nel periodo considerato importo che sarebbe dovuto essere, in condizioni regolari, di Euro 2.691.213 (sul totale del contratto quadriennale di Euro 14.032.756).

A seguito dell'uscita di INNOVA, l'appalto è stato affidato al secondo classificato nella gara, CONS.COOP. di Forlì, per una durata quadriennale fino a fine 2026.

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2022 confermano l'utilizzo complessivo delle risorse disponibili in misura inferiore al normale andamento.

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 di bilancio comunale per il recupero di alloggi di risulta, derivanti principalmente dai programmi di alienazione degli alloggi ERP;
- risorse del 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 Euro 1.315.825,14, iniziato nel 2021 e concluso con la sistemazione di 88 alloggi ultimata



**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

il 28 febbraio 2022;

- risorse costituita dal parziale impiego dei fondi per la solidarietà manutentiva residui.

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 2022 riguardano gli edifici di cui alla seguente tabella:

<b>Edificio interessato – fonte finanziaria</b>	<b>Importo lavori effettuati nell'anno 2022</b>
Programma RER alloggi sfitti 2021	290.658,96
Forlì, 9° stralcio 30 alloggi risulta	265.345,33
PINQUA id.33-Prog.E1 Forlì - IX Stralcio Alloggi Forlì	52.398,45
Linea B - Cesenatico viale Roma 21-23	4.822,23
MS Castrocaro via Biondo	24.487,90
Scorrimento Piano Casa - Linea A - D.D. 6754/2022	37.263,47
Man. Straord. ALLOGGI (principalmente ripristino all. sfitti)	500.811,13
Man. Straord. PARTI COMUNI	237.123,99
Man. Straord. Abbattimento BARRIERE ARCHITETTONICHE	40.817,83
Sogliano - DL Crescita - 2019 - via Monte Petra Fonte	50.000,00
Sogliano - L. Bilancio '20 - 2020 - via Gramsci	50.000,00
Sogliano - L. Bilancio '20 - 2021 - via dello Sport - I stralcio	100.000,00
Sogliano - L. Bilancio '20 - 2022 - via dello Sport - II stralcio	50.000,00

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 2023/2025, 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 **20.223.755,76** Euro, di cui **16.621.649,98** Euro nel programma annuale 2023.

Il Programma aggiorna il precedente 2022-2024 dando conto della seguente evoluzione sui tre principali assi di investimento:

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



1. Una parte significativa degli interventi (n. 19) 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 è giunta nel 2022 alla scelta mediante gara del Promotore del P.P.P. ed alla redazione dei progetti esecutivi; dei cinque Operatori Economici qualificati a seguito della prima fase sono rimasti due, ed anche il numero di interventi ha subito una drastica riduzione, dovuta all’indisponibilità all’acquisto dei crediti fiscali da parte delle società finanziarie.
2. Delle sedici proposte di intervento nell’ambito della sezione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) denominata “Sicuro, Verde e Sociale” approvate dal Tavolo di Concertazione territoriale di Forlì-Cesena ne sono state finanziate tre, che nel corso del 2022 sono giunte alla fase di progetto esecutivo approvato ed appaltate.
3. Infine, i sei interventi (tutti a Forlì, ma non quello a Cesenatico) nell’ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare “PINQuA” sono stati finanziati; nel 2022 due dei sei sono giunti al progetto esecutivo mentre gli altri sono in corso.

È stato altresì redatto il programma biennale dei contratti di forniture e servizi, per un importo nel biennio 2023-2024 di 2.334.000 Euro per forniture e servizi vari.

I suddetti programmi sono stati approvati dalla Conferenza degli Enti con delibera 3/2021 del 2 dicembre 2022.

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

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

<b>PROGETTI ESECUTIVI APPALTATI</b>	<b>Importo di finanziamento</b>
Sopravvenienze a seguito di chiusura procedure fallimentari su cantieri ex L. 457/78, economie ex L. 457/78 bienni dal 1° al 5°, proventi da canoni ERP. FORLÌ, 9° stralcio manutenzione straordinaria per riassegnazione 39 alloggi E.R.P. di risulta	378.413,42
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e fondi ACER. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – GALEATA Via Pietro Nenni 52	650.649,66
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – GALEATA Via Pietro Nenni 54-56	767.290,27
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – GALEATA Via Pietro Nenni 58-60	722.063,60
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus”, avanzi gestione ERP comunale, fondi di bilancio comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – MELDOLA - Via Castellucci 10	931.678,39

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus”, avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – CESENATICO - Via Dei Mille 160	1.405.316,61
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria - CESENA – Via De Sica 270-280-290	1.481.023,69
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria - CESENA – Piazza Pasolini 80-84-90	1.466.555,63
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – CIVITELLA - Via Togliatti 62-64	828.567,60
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – SOGLIANO AL RUBICONE - Via Gramsci 20	1.738.118,39
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – CASTROCARO - Via Flavio Biondo 12-14	1.126.850,54
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e fondi di bilancio comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – FORLÌ - Via Tramazzo 4	802.313,25
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e fondi di bilancio comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – FORLÌ - Via Tramazzo 6	812.990,86
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e fondi di bilancio comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – FORLÌ - Via Massarenti 2-4	2.255.046,41
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – BERTINORO - Via Ugolini, 2	559.511,69

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – BERTINORO - Via Ugolini, 4	504.831,72
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus”, avanzi gestione ERP comunale, fondi di bilancio comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – SANTA SOFIA - Via Unità d'Italia, 3	536.162,89
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - FORLÌ Efficientamento energetico di edificio ERP in Via del Portonaccio	2.140.000,00
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - CESENATICO Efficientamento energetico di edificio ERP in Via G. Da Pian del Carpine	1.355.000,00
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - CESENA Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Abruzzi	1.364.500,00

<b>PROGETTI in corso – LIVELLO: ESECUTIVO</b>	Importo di finanziamento
Finanziamento comunale, finanziamento regionale e fondi “PINQuA”. FORLÌ, NC 28 alloggi in Via Autoparco	6.500.000,00
Finanziamento comunale nell’ambito “PINQuA” + Quota ACER a valere su economie di gestione ERP FORLÌ E1 - Manutenzione straordinaria alloggi ERP sfitti	325.000,00
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



<b>PROGETTI in corso – LIVELLO: DEFINITIVO</b>	<b>Importo di finanziamento</b>
<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.</i></p> <p><b>A fine 2021 il progetto definitivo viene approvato dal Comune in linea tecnica.</b></p>	1.232.405,67
<p>Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale.                      Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – CIVITELLA - Via I Maggio 3-5</p>	634.645,60
<p>Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale.                      Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria - CESENA – Via Oberdan</p>	3.931.039,25
<p>Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e avanzi gestione ERP comunale.                      Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria - CESENA – Via Faccini 379-415</p>	1.131.275,31
<p>Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e fondi di bilancio comunale.                      Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – FORLÌ - Via Appennino 309</p>	1.649.060,99
<p>Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e fondi di bilancio comunale.                      Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – FORLÌ - Via Sillaro 33-35-37</p>	3.168.239,49
<p>Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 “Superbonus” e fondi di bilancio comunale.                      Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – FORLÌ - Via Spazzoli 125-127-129</p>	2.540.751,46

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 "Superbonus" e avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – GALEATA - Via IV Novembre, 36	420.743,72
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 "Superbonus" e avanzi gestione ERP comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – GALEATA - Via IV Novembre, 38	432.217,99
Cessione credito fiscale ex artt. 119-121 D.L. 19/05/2020 n. 34 conv. L. 17/07/2020 n. 77 "Superbonus" e fondi di bilancio comunale. Intervento di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria – SANTA SOFIA - Via Molino, 3	412.629,03
Fondi "PINQuA" FORLÌ E3 - Ristrutturazione edilizia alloggi P.zzetta Porta Schiavonia	200.000,00
Finanziamento comunale e fondi "PINQuA" FORLÌ E2 - Manutenzione straordinaria e manutenzione facciate (C.so Garibaldi 319)	600.000,00
Finanziamento comunale e fondi "PINQuA" FORLÌ E4 - Manutenzione straordinaria autorimessa Edificio ERP via del Portonaccio	300.000,00

<b>PROGETTI in corso – LIVELLO: FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA</b>	Importo di finanziamento
Fondi "PINQuA" FORLÌ E5 - Manutenzione straordinaria parti comuni Edificio ERP via Molino Ripa	350.000,00
Fondi PNRR "Mission 5" - Percorsi di autonomia per disabili – GAMBETTOLA – Abbattimento barriere architettoniche con realizzazione ascensore e ristrutturazione completa alloggio in Via Montegrappa 48	299.150,21
Fondi PNRR "Mission 5" - Housing First e Stazioni di Posta – CESENATICO – Ristrutturazione completa di un fabbricato di 10 alloggi sito in Via Saffi 110/A	897.710,73

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



<b>DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO</b>	Importo di finanziamento
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. <b>Con notevole ritardo, stipulato il contratto</b>, 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>	850.000,00
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. <b>Il completamento seguirà la conclusione del cantiere di NC 6 alloggi.</b></i>	1.902.000,00
Finanziamento regionale DGR 1711 ERS "P.I.P.E.R.S." + fondi comunali CESENATICO, NC 18 all. ERS "Ex Colonia Prealpi"	2.921.973,98

<b>INTERVENTI ULTIMATI</b>	Importo di finanziamento
Avanzi della gestione ERP comunale anni fino al 2019 CASTROCARO – Manut. Straord. Edificio da 16 alloggi in Via Flavio Biondo, 12-24	305.088,00
Fondi L. 560/93 - 2° progr. + residui L. 560/93 + Fondi vendita alloggi ERP L.R. 24/2001, art. 37 – anno 2016 e 2017; Cesena, via Parini, costruzione di 8 alloggi di ERS <i>Il costo dell'intervento è aumentato a causa dell'entrata in vigore successivamente alla sottoscrizione (10/10/2016) della convenzione ACER/Comune delle prescrizioni del punto B.8 dell'Allegato 2 della Delibera di Giunta regionale 24.10.2016 n. 1715/2016, le quali prevedono che, per la sola Regione Emilia-Romagna, i progetti di tutti gli edifici pubblici siano ad "energia quasi zero" a partire dal 1° gennaio 2017.</i>	1.320.450,87
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.	250.000,00

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



## RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31 dicembre 2022 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 12.829,69 a fronte di una previsione in pareggio. Le principali voci di ricavo sono così costituite:

<i><b>RICAVI</b></i>	Euro	%
Ricavi da immobili costruiti per la vendita	0	0,00%
Canoni di locazione u.i. ACER o gestite in concessione	7.065.418	77,76%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	641.290	7,06%
Attività costruttiva	739.843	8,14%
Altri ricavi e proventi	374.577	4,12%
Proventi finanziari	264.772	2,91%
<b><i>Totale ricavi</i></b>	<b>9.085.900</b>	<b>100%</b>

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

<i><b>COSTI</b></i>	Euro	%
Spese generali	465.520	5,13%
Spese della gestione immobiliare	3.286.135	36,22%
Spese dell'attività costruttiva	119.147	1,31%
Canoni passivi per locazione o noleggio beni di terzi	19.184	0,21%
Costi per il personale	2.351.797	25,92%
Ammortamenti e accantonamenti	184.958	2,04%
Oneri diversi di gestione	2.532.335	27,91%
Oneri finanziari	27.558	0,30%
Imposte sul reddito	86.435	0,95%
<b><i>Totale costi</i></b>	<b>9.073.070</b>	<b>100%</b>

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 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	1.141.419
Quoziente di struttura	<u>Patrimonio netto</u> attivo immobilizzato	115,0%
Quoziente di indebitamento	<u>Totale passività</u> Patrimonio netto	2,442

Si presentano inoltre i seguenti margini intermedi di reddito, frutto di apposita riclassificazione del conto

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



economico.

	2022	2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	8.446.551	8.534.588
Produzione interna (A2+A3+A4)	0	0
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)</b>	<b>8.446.551</b>	<b>8.534.588</b>
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	3.889.987	4.250.564
<b>VALORE AGGIUNTO (VA)</b>	<b>4.556.564</b>	<b>4.284.024</b>
Costi del personale (B9)	2.351.797	2.242.691
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>2.204.767</b>	<b>2.041.333</b>
Ammortamenti e accantonamenti (B10+B12+B13)	184.958	181.753
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>2.019.809</b>	<b>1.859.580</b>
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(2.157.758)	(1.927.594)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	264.772	228.465
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>126.823</b>	<b>160.451</b>
Risultato dell'area straordinaria (non più prevista negli schemi ex art. 2425 c.c.)	0	0
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>126.823</b>	<b>160.451</b>
Oneri finanziari (C17)	27.558	61.313
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>99.265</b>	<b>99.138</b>
Imposte sul reddito (20)	86.435	71.999
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>12.830</b>	<b>27.139</b>

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 26,10% (rispetto al 23,92% del 2021). 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.

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

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

E' opportuno evidenziare che questo risultato economico del 2022 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.



**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

Il valore 2022, pur in leggero rialzo rispetto all'anno precedente, conferma un importo dei proventi finanziari 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 l'andamento dei rendimenti di mercato nel corso degli ultimi anni non può consentire oggettivamente di mantenere il volume di interessi che aveva caratterizzato gli anni precedenti alla crisi economica avviata nel 2008.

E' il caso peraltro di fare presente le incertezze del contesto attuale: è vero che i tassi interbancari, e quindi anche quelli ottenibili sulle giacenze di conto, sono in rialzo, ma nel contesto della 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 riflessi sui mercati finanziari.

L'Azienda rileva anche una modesta quota di interessi attivi (circa 14 mila Euro) 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 una volta richieste dall'Azienda 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 39,75 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 39,75 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 285.285,00 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 34,50 mensili per alloggio.

**Il risultato può dirsi soddisfacente, soprattutto in un contesto economico incerto e caratterizzato da un'ondata di inflazione eccezionale,** a livelli che non si toccavano in Italia da quasi quarant'anni.

E' stato sicuramente 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 che all'impegno del personale di ACER.

In conclusione, si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, che presenta l'utile sopra evidenziato pari a 12.829,69 Euro.

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



---

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 641,48, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 12.188,21, al fondo di riserva per interventi di recupero e risanamento degli alloggi da riassegnare nel territorio provinciale.

**Forlì, 28/04/2023**

*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 31/12/2022**

<b>Ubicazione</b>	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale – Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	<b>Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2022</b>	<i>Proprietà ACER - Canone sociale</i>	<i>Proprietà ACER – Edilizia agevolata</i>	<b>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</b>
Bagno di Romagna	70		<b>70</b>			<b>70</b>
Borghi	39		<b>39</b>			<b>39</b>
Cesena	881		<b>881</b>	12		<b>893</b>
Cesenatico	174	29	<b>203</b>			<b>203</b>
Gambettola	68		<b>68</b>			<b>68</b>
Gatteo	31		<b>31</b>	13		<b>44</b>
Longiano	78	2	<b>80</b>			<b>80</b>
Mercato Saraceno	70	20	<b>90</b>			<b>90</b>
Montiano	44		<b>44</b>			<b>44</b>
Roncofreddo	34		<b>34</b>			<b>34</b>
San Mauro Pascoli	53	12	<b>65</b>			<b>65</b>
Sarsina	53		<b>53</b>			<b>53</b>
Savignano sul Rubicone	115		<b>115</b>			<b>115</b>
Sogliano al Rubicone	58		<b>58</b>			<b>58</b>
Verghereto	8		<b>8</b>			<b>8</b>
<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>1.776</b>	<b>63</b>	<b>1.839</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>1.864</b>
Bertinoro	86		<b>86</b>			<b>86</b>
Castrocaro	79		<b>79</b>			<b>79</b>
Civitella	81		<b>81</b>			<b>81</b>
Dovadola	48		<b>48</b>			<b>48</b>
Forlì	1.571	97	<b>1.668</b>	16		<b>1684</b>
Forlimpopoli	83	16	<b>99</b>			<b>99</b>
Galeata	68		<b>68</b>	6		<b>74</b>
Meldola	115		<b>115</b>			<b>115</b>
Modigliana	31		<b>31</b>		12	<b>43</b>
Portico e San Benedetto	8	6	<b>14</b>			<b>14</b>
Predappio	240		<b>240</b>			<b>240</b>
Premilcuore	41	4	<b>45</b>			<b>45</b>
Rocca San Casciano	41		<b>41</b>			<b>41</b>
Santa Sofia	50		<b>50</b>			<b>50</b>
Tredozio	34	6	<b>40</b>			<b>40</b>
<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>2.576</b>	<b>129</b>	<b>2.705</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>2.739</b>
<b>Totali</b>	<b>4.352</b>	<b>192</b>	<b>4.544</b>	<b>47</b>	<b>12</b>	<b>4.603</b>

	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 2022  
 PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE**

<b>Ubicazione</b>	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale - Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	<i>Totale canoni alloggi proprietà comunale 2022</i>	<i>Proprietà ACER</i>	<i>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena</i>
Bagno di Romagna	120.139		120.139		120.139
Borghi	57.401		57.401		57.401
Cesena	1.431.392		1.431.392	13.587	1.444.979
Cesenatico	240.671	105.172	345.843		345.843
Gambettola	89.010		89.010		89.010
Gatteo	51.488		51.488	17.577	69.066
Longiano	119.664	2.694	122.359		122.359
Mercato Saraceno	114.304		114.304		114.304
Montiano	72.931		72.931		72.931
Roncofreddo	47.046		47.046		47.046
San Mauro Pascoli	86.842	46.939	133.781		133.781
Sarsina	69.016		69.016		69.016
Savignano sul Rubicone	168.736		168.736		168.736
Sogliano al Rubicone	74.750		74.750		74.750
Verghereto	7.976		7.976		7.976
<b>Comprensorio cesenate</b>			<b>2.906.171</b>	<b>31.165</b>	<b>2.937.336</b>
Bertinoro	126.051		126.051		126.051
Castrocaro	125.578		125.578		125.578
Civitella	126.599		126.599		126.599
Dovadola	69.363		69.363		69.363
Forlì	1.944.749	297.979	2.242.728	25.398	2.268.127
Forlimpopoli	126.688	39.286	165.974		165.974
Galeata	104.818		104.818	12.376	117.194
Meldola	124.802		124.802		124.802
Modigliana	37.227		37.227	28.939	66.166
Portico e San Benedetto	8.365	15.987	24.352		24.352
Predappio	379.274		379.274		379.274
Premilcuore	60.107	9.849	69.956		69.956
Rocca San Casciano	62.048		62.048		62.048
Santa Sofia	71.206		71.206		71.206
Tredozio	42.333	16.158	58.491		58.491
<b>Comprensorio forlivese</b>			<b>3.788.467</b>	<b>66.713</b>	<b>3.855.180</b>
<b>Totali</b>	<b>6.160.574</b>	<b>534.064</b>	<b>6.694.638</b>	<b>97.878</b>	<b>6.792.517</b>

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



Allegato c) alla Relazione sulla gestione

	Fatturato 2022	Insoluto al 31/12 su fatturato 2022	Morosità corrente % al 31/12/2022 (* )	Incassato 01/01/2023 -31/03/2023 su fatturato 2022	Morosità corrente % aggiornata al 31/03/2023 (**)	Insoluto totale al 31/12/2022 su fatturato da sempre (****)
<b><u>Canoni</u></b>						
Alloggi proprietà ACER	68.939	2.603	3,78%	0	3,78%	32.430
Corrispettivo d'uso alloggi (***)	60.617	30.686	50,62%	1.071	48,86%	410.163
Alloggi Comuni e.r.p.	6.160.574	553.609	8,99%	131.000	6,86%	3.221.966
<b>sub-totale alloggi erp</b>	<b>6.290.130</b>	<b>586.898</b>	<b>9,33%</b>	<b>132.070</b>	<b>7,23%</b>	<b>3.664.560</b>
Alloggi Comuni edilizia agevolata	534.064	57.983	10,86%	18.574	7,38%	420.852
Alloggi ACER edilizia agevolata	28.939	0	0,00%	0	0,00%	0
Agenzia Affitto Comune Forlì	11.494	4.386	38,16%	221	36,24%	74.545
Locali ACER a uso diverso	172.491	31.018	17,98%	11.533	11,30%	112.216
Locali Comuni a uso diverso	13.560	1.106	8,16%	461	4,76%	9.311
<b>sub-totale alloggi + uso diverso</b>	<b>7.050.679</b>	<b>681.391</b>	<b>9,66%</b>	<b>162.859</b>	<b>7,35%</b>	<b>4.281.484</b>
<b><u>Quote Ammortamento alloggi ceduti a riscatto</u></b>						
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%			359
<b>sub totale</b>	<b>1.681</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>		<b>359</b>
<b><u>Oneri accessori</u></b>						
<b>totale oneri accessori</b>	<b>1.965.542</b>	<b>587.289</b>	<b>29,88%</b>	<b>74.272</b>	<b>26,10%</b>	<b>3.512.672</b>
Eccedenze (incassi in acconto)						-31.281
<b>TOTALI</b>	<b>9.017.902</b>	<b>1.268.680</b>	<b>14,07%</b>	<b>237.131</b>	<b>11,44%</b>	<b>7.763.234</b>

(\* ) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2022 e non incassati al 31/12/2022

(\*\* ) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2022 e non incassati al 31/03/2023

(\*\*\*) 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 31/12/2022, indipendentemente dall'anno di fatturazione.

Allegato d) alla Relazione sulla gestione

INSOLUTO CORRENTE ANNO 2022 PER COMUNE													
Compr.	Comune	Emesso 2022 Canoni	Incassato 2022 Canoni (su emesso 2022)	% insoluto corrente da canoni 2022	% insoluto corrente da canoni 2021	Emesso 2022 Oneri accessori	Incassato 2022 Oneri accessori (su emesso 2021)	% insoluto corrente da oneri accessori 2022	% insoluto corrente da oneri accessori 2021	Emesso 2022 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2022 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2022)	% insoluto corrente globale 2022	% insoluto corrente globale 2021
C	Bagno di Romagna	123.234,29	116.344,43	5,59%	6,17%	16.216,94	11.007,56	32,12%	18,29%	139.451,23	127.351,99	8,68%	7,59%
C	Borghi	57.401,21	55.512,92	3,29%	2,51%	5.617,66	5.398,78	3,90%	0,92%	63.018,87	60.911,70	3,34%	2,37%
C	Cesena	1.453.534,93	1.333.149,54	8,28%	9,78%	392.693,24	258.310,12	34,22%	31,20%	1.846.228,17	1.591.459,66	13,80%	14,04%
C	Cesenatico	351.684,86	327.984,70	6,74%	9,79%	87.595,31	62.299,33	28,88%	24,84%	439.280,17	390.284,03	11,15%	12,36%
C	Gambettola	89.010,04	80.744,21	9,29%	6,98%	19.322,29	12.472,64	35,45%	19,90%	108.332,33	93.216,85	13,95%	9,34%
C	Gatteo	69.065,87	63.198,25	8,50%	11,61%	8.131,84	7.250,35	10,84%	19,97%	77.197,71	70.448,60	8,74%	12,58%
C	Longiano	122.358,66	120.032,69	1,90%	3,19%	23.525,92	20.283,63	13,78%	2,76%	145.884,58	140.316,32	3,82%	3,15%
C	Mercato Saraceno	114.303,61	104.101,37	8,93%	7,16%	27.713,89	22.404,07	19,16%	17,24%	142.017,50	126.505,44	10,92%	9,06%
C	Montiano	72.931,21	66.977,03	8,16%	7,08%	28.049,37	20.878,84	25,56%	21,85%	100.980,58	87.855,87	13,00%	10,75%
C	Roncofreddo	48.354,04	43.169,19	10,72%	10,48%	5.914,37	5.077,38	14,15%	19,82%	54.268,41	48.246,57	11,10%	11,29%
C	San Mauro Pascoli	133.780,98	127.402,66	4,77%	6,27%	26.025,02	24.484,05	5,92%	11,27%	159.806,00	151.886,71	4,96%	6,93%
C	Sarsina	69.015,50	66.710,78	3,34%	6,82%	21.684,85	16.375,61	24,48%	10,10%	90.700,35	83.086,39	8,39%	7,74%
C	Savignano	168.735,80	149.612,12	11,33%	16,47%	30.395,82	23.599,59	22,36%	31,40%	199.131,62	173.211,71	13,02%	18,71%
C	Sogliano	74.750,47	63.982,76	14,40%	15,88%	8.558,04	7.175,95	16,15%	14,29%	83.308,51	71.158,71	14,58%	15,74%
C	Verghereto	7.975,69	4.726,63	40,74%	57,79%	1.640,13	1.136,77	30,69%	46,02%	9.615,82	5.863,40	39,02%	55,95%
	<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>2.956.137,16</b>	<b>2.723.649,28</b>	<b>7,86%</b>	<b>9,44%</b>	<b>703.084,69</b>	<b>498.154,67</b>	<b>29,15%</b>	<b>26,15%</b>	<b>3.659.221,85</b>	<b>3.221.803,95</b>	<b>11,95%</b>	<b>12,40%</b>
F	Bertinoro	126.051,43	117.087,02	7,11%	6,64%	53.107,53	41.427,25	21,99%	13,78%	179.158,96	158.514,27	11,52%	8,67%
F	Castrocaro Terme	125.577,90	114.931,21	8,48%	9,61%	19.391,77	14.223,22	26,65%	48,11%	144.969,67	129.154,43	10,91%	16,50%
F	Civitella	126.599,44	117.146,29	7,47%	6,95%	24.875,22	18.750,98	24,62%	21,04%	151.474,66	135.897,27	10,28%	9,00%
F	Dovadola	69.362,68	63.715,05	8,14%	9,73%	20.315,38	15.670,88	22,86%	14,96%	89.678,06	79.385,93	11,48%	10,64%
F	Forlì	2.302.693,85	2.025.934,26	12,02%	13,90%	848.474,38	564.693,12	33,45%	39,46%	3.151.168,23	2.590.627,38	17,79%	20,53%
F	Forlimpopoli	170.374,21	158.253,66	7,11%	7,98%	27.863,26	24.695,78	11,37%	22,46%	198.237,47	182.949,44	7,71%	9,84%
F	Galeata	117.194,23	104.950,73	10,45%	9,40%	22.397,95	13.374,61	40,29%	23,26%	139.592,18	118.325,34	15,23%	11,25%
F	Meldola	124.801,68	117.274,47	6,03%	6,73%	24.828,83	19.188,12	22,72%	14,54%	149.630,51	136.462,59	8,80%	8,08%
F	Modigliana	69.014,53	62.191,16	9,89%	6,95%	19.366,32	15.980,45	17,48%	48,48%	88.380,85	78.171,61	11,55%	14,82%
F	Portico e San Benedetto	24.352,15	24.214,36	0,57%	0,97%	2.265,96	2.244,19	0,96%	1,65%	26.618,11	26.458,55	0,60%	0,99%
F	Predappio	379.274,09	338.840,86	10,66%	11,69%	61.053,38	50.047,78	18,03%	23,25%	440.327,47	388.888,64	11,68%	13,01%
F	Premilcuore	69.955,58	66.105,77	5,50%	13,65%	9.569,88	7.732,22	19,20%	17,23%	79.525,46	73.837,99	7,15%	14,24%
F	Rocca San Casciano	62.048,19	56.431,17	9,05%	5,75%	10.902,14	7.614,11	30,16%	37,44%	72.950,33	64.045,28	12,21%	9,66%
F	Santa Sofia	71.205,67	66.525,18	6,57%	8,45%	18.323,40	16.026,15	12,54%	20,86%	89.529,07	82.551,33	7,79%	10,39%
F	Tredozio	58.490,94	51.003,12	12,80%	7,96%	3.538,00	2.788,70	21,18%	34,37%	62.028,94	53.791,82	13,28%	10,56%
	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>3.896.996,57</b>	<b>3.484.604,31</b>	<b>10,58%</b>	<b>11,86%</b>	<b>1.166.273,40</b>	<b>814.457,56</b>	<b>30,17%</b>	<b>35,29%</b>	<b>5.063.269,97</b>	<b>4.299.061,87</b>	<b>15,09%</b>	<b>17,02%</b>
	<b>Totali generali</b>	<b>6.853.133,73</b>	<b>6.208.253,59</b>	<b>9,41%</b>	<b>10,82%</b>	<b>1.869.358,09</b>	<b>1.312.612,23</b>	<b>29,78%</b>	<b>31,96%</b>	<b>8.722.491,82</b>	<b>7.520.865,82</b>	<b>13,78%</b>	<b>15,10%</b>

Azienda Casa  
 Emilia Romagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena

Allegato e) alla Relazione sulla gestione

Comune	Alloggi Comunali al 31/12/2022	ENTRATE DALLA GESTIONE 2022 DEGLI ALLOGGI COMUNALI (canoni e recuperi spese)	Copertura oneri di gestione (importo effettivo pari a 39,75 Euro alloggio/mese)	Altre spese 2022 di natura amministrativa (autogestioni/condomini, assicurazioni, imposta registro, mediat. sociali, anticipazioni ACER, fondi canoni, interessi passivi, altre spese)	TOTALE SPESE DI AMMINISTR. 2022 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	Spese 2022 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 2022 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. 2022 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 34,50 Euro alloggio/mese)	Ulteriori contributi pubblici di competenza comunale (bonus fiscali senza sconto in fattura)	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	128.552,65	33.390,00	16.186,19	49.576,19	20.142,26	2.886,29	5.950,00	28.978,55	0,00	4.410,00		54.407,91
Borghesi	39	59.961,21	18.603,00	2.288,32	20.891,32	13.777,98	0,00	0,00	13.777,98	0,00	2.457,00		27.748,91
Cesena	881	1.712.798,78	421.827,00	393.469,51	815.296,51	409.928,74	24.672,59	70.210,00	504.811,33	0,00	55.713,00	36.065,70	484.469,64
Cesenatico	203	431.836,36	96.831,00	114.350,92	211.181,92	98.434,08	16.934,79	0,00	115.368,87	0,00	12.789,00		118.074,57
Gambettola	68	96.844,45	33.151,50	16.264,21	49.415,71	17.048,09	2.272,56	0,00	19.320,65	0,00	4.378,50		32.486,59
Gatteo	31	53.094,48	14.787,00	5.295,43	20.082,43	13.423,37	915,54	0,00	14.338,91	0,00	1.953,00		20.626,14
Longiano	80	135.246,24	38.160,00	9.289,75	47.449,75	20.323,24	1.176,71	0,00	21.499,95	0,00	5.040,00		71.336,54
Mercato Saraceno	70	134.950,85	33.390,00	21.538,24	54.928,24	45.153,88	647,92	7.145,00	52.946,80	0,00	4.410,00		31.485,81
Montiano	44	88.050,05	20.988,00	29.549,55	50.537,55	14.074,30	3.368,51	3.480,00	20.922,81	0,00	2.772,00		19.361,69
Roncofreddo	34	51.507,09	16.218,00	4.091,66	20.309,66	35.176,97	0,00	0,00	35.176,97	0,00	2.142,00		-1.837,54
San Mauro Pascoli	65	152.581,17	31.005,00	56.312,84	87.317,84	20.411,00	1.114,41	0,00	21.525,41	0,00	4.095,00		47.832,92
Sarsina	53	92.213,49	25.281,00	32.532,07	57.813,07	17.794,23	7.194,29	3.220,00	28.208,52	0,00	3.339,00		9.530,90
Savignano	115	189.390,80	54.855,00	21.356,21	76.211,21	48.221,84	-2.236,20	0,00	45.985,64	0,00	7.245,00		74.438,95
Sogliano	58	76.775,84	27.666,00	11.673,87	39.339,87	39.931,08	0,00	0,00	39.931,08	0,00	3.654,00		1.158,89
Verghereto	8	5.265,01	3.816,00	1.421,77	5.237,77	6.232,13	0,00	285,00	6.517,13	6.489,89	504,00		504,00
<b>Comprens. cesenate</b>	<b>1.819</b>	<b>3.409.068,47</b>	<b>869.968,50</b>	<b>735.620,54</b>	<b>1.605.589,04</b>	<b>820.073,19</b>	<b>58.947,41</b>	<b>90.290,00</b>	<b>969.310,60</b>	<b>6.489,89</b>	<b>114.901,50</b>	<b>36.065,70</b>	<b>991.625,92</b>
Bertinoro	86	162.116,15	41.022,00	53.934,00	94.956,00	34.856,62	0,00	6.485,00	41.341,62	0,00	5.418,00		31.236,53
Castrocaro Terme	79	130.111,77	37.683,00	14.915,44	52.598,44	73.566,73	2.192,49	5.915,00	81.674,22	0,00	4.977,00		816,11
Civitella	81	144.196,24	38.637,00	23.479,66	62.116,66	24.867,35	25.886,62	5.635,00	56.388,97	0,00	5.103,00		30.793,61
Dovadola	48	82.728,53	22.896,00	15.039,52	37.935,52	51.986,69	83,33	3.245,00	55.315,02	10.522,01	3.024,00		3.024,00
Forlì	1.668	2.898.273,34	795.636,00	1.126.439,39	1.922.075,39	430.205,02	96.083,91	110.040,00	636.328,93	0,00	105.084,00		444.953,02
Forlimpopoli	99	192.010,87	47.223,00	14.697,26	61.920,26	29.449,87	180,42	7.930,00	37.560,29	0,00	6.237,00		98.767,32
Galeata	68	111.467,22	32.436,00	15.571,64	48.007,64	30.090,61	0,00	4.535,00	34.625,61	0,00	4.284,00		33.117,97
Meldola	115	140.234,70	54.855,00	14.632,30	69.487,30	66.483,75	776,62	6.350,00	73.610,37	0,00	7.245,00		4.382,03
Modigliana	31	40.638,61	14.667,75	7.876,37	22.544,12	9.015,92	-1.554,40	1.650,00	9.111,52	0,00	1.937,25		10.920,22
Portico e San Benedetto	14	29.328,17	6.678,00	15.135,21	21.813,21	10.925,02	0,00	955,00	11.880,02	0,00	882,00		-3.483,06
Predappio	240	398.781,50	114.480,00	46.239,87	160.719,87	118.964,75	29.814,73	16.990,00	165.769,48	0,00	15.120,00		87.412,15
Premilcuore	45	76.356,83	21.465,00	9.390,33	30.855,33	15.770,99	0,00	3.300,00	19.070,99	0,00	2.835,00		29.265,51
Rocca San Casciano	41	64.885,48	19.437,75	10.205,55	29.643,30	10.099,29	5.068,48	2.885,00	18.052,77	0,00	2.567,25		19.756,66
Santa Sofia	50	83.485,26	23.850,00	17.885,59	41.735,59	36.529,92	0,00	3.460,00	39.989,92	0,00	3.150,00		4.909,75
Tredozio	40	55.729,28	19.080,00	18.553,12	37.633,12	28.034,02	0,00	2.920,00	30.954,02	0,00	2.520,00		-10.337,86
<b>Comprens. forlivese</b>	<b>2.705</b>	<b>4.610.343,95</b>	<b>1.290.046,50</b>	<b>1.403.995,25</b>	<b>2.694.041,75</b>	<b>970.846,55</b>	<b>158.532,20</b>	<b>182.295,00</b>	<b>1.311.673,75</b>	<b>10.522,01</b>	<b>170.383,50</b>	<b>0,00</b>	<b>785.533,96</b>
<b>Totali generali</b>	<b>4.524</b>	<b>8.019.412,42</b>	<b>2.160.015,00</b>	<b>2.139.615,79</b>	<b>4.299.630,79</b>	<b>1.790.919,74</b>	<b>217.479,61</b>	<b>272.585,00</b>	<b>2.280.984,35</b>	<b>17.011,90</b>	<b>285.285,00</b>	<b>36.065,70</b>	<b>1.777.159,88</b>

Situazione risorse di solidarietà manutentiva intercomunale al 31/12/2022: Risorse comprensorio cesenate maturate fino al 2016 € 9.637,49 (di cui € 0,00 riferibili al contributo del Comune di Cesena)  
 Risorse Unione Valle Savio maturate dal 2017 € 436.612,50 (di cui € 332.910,00 riferibili al contributo del Comune di Cesena)  
 Risorse Unione Rubicone e Mare maturate dal 2017 € 248.425,00  
 Risorse comprensorio forlivese € 878.616,01 (di cui € 382.116,77 riferibili al contributo del Comune di Forlì)

Allegato f) alla Relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31.12.2022	Mensilità di gestione 2022	% 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	1,52%	26.502,52	2.621,91	6.442,11	398,49	2.570,98	33.394,04
C	Borghi	39	468	0,85%	14.765,69	1.460,78	3.589,17	222,01	1.432,41	18.605,25
C	Cesena	881	10.612	19,23%	334.815,23	33.123,41	81.385,31	5.034,23	32.480,10	421.878,08
C	Cesenatico	203	2.436	4,41%	76.857,32	7.603,53	18.682,11	1.155,61	7.455,85	96.842,72
C	Gambettola	68	834	1,51%	26.313,22	2.603,18	6.396,09	395,64	2.552,62	33.155,51
C	Gatteo	31	372	0,67%	11.736,83	1.161,13	2.852,93	176,47	1.138,58	14.788,79
C	Longiano	80	960	1,74%	30.288,60	2.996,46	7.362,41	455,41	2.938,27	38.164,62
C	Mercato Saraceno	90	1.080	1,96%	34.074,67	3.371,02	8.282,71	512,34	3.305,55	42.935,20
C	Montiano	44	528	0,96%	16.658,73	1.648,06	4.049,33	250,48	1.616,05	20.990,54
C	Roncofreddo	34	408	0,74%	12.872,65	1.273,50	3.129,02	193,55	1.248,76	16.219,96
C	San Mauro Pascoli	65	780	1,41%	24.609,49	2.434,63	5.981,96	370,02	2.387,34	31.008,75
C	Sarsina	53	636	1,15%	20.066,20	1.985,16	4.877,60	301,71	1.946,60	25.284,06
C	Savignano	115	1.380	2,50%	43.539,86	4.307,42	10.583,46	654,66	4.223,76	54.861,64
C	Sogliano	58	696	1,26%	21.959,23	2.172,44	5.337,75	330,18	2.130,24	27.669,35
C	Verghereto	8	96	0,17%	3.028,86	299,65	736,24	45,54	293,83	3.816,46
	<b>Comprensorio cesenate</b>	<b>1.839</b>	<b>22.126</b>	<b>40,10%</b>	<b>698.089,12</b>	<b>69.062,26</b>	<b>169.688,21</b>	<b>10.496,36</b>	<b>67.720,95</b>	<b>879.614,99</b>
F	Bertinoro	86	1.032	1,87%	32.560,24	3.221,20	7.914,59	489,57	3.158,64	41.026,97
F	Castrocaro Terme	79	948	1,72%	29.909,99	2.959,01	7.270,38	449,72	2.901,54	37.687,56
F	Civitella	81	972	1,76%	30.667,21	3.033,92	7.454,44	461,11	2.975,00	38.641,68
F	Dovadola	48	576	1,04%	18.173,16	1.797,88	4.417,45	273,25	1.762,96	22.898,77
F	Forlì	1.718	20.616	37,36%	650.447,67	64.349,07	158.107,75	9.780,03	63.099,30	819.585,23
F	Forlimpopoli	99	1.188	2,15%	37.482,14	3.708,12	9.110,98	563,58	3.636,11	47.228,72
F	Galeata	68	816	1,48%	25.745,31	2.546,99	6.258,05	387,10	2.497,53	32.439,93
F	Meldola	115	1.380	2,50%	43.539,86	4.307,42	10.583,46	654,66	4.223,76	54.861,64
F	Modigliana	31	369	0,67%	11.642,18	1.151,77	2.829,93	175,05	1.129,40	14.669,53
F	Portico e San Benedetto	14	168	0,30%	5.300,50	524,38	1.288,42	79,70	514,20	6.678,81
F	Predappio	240	2.880	5,22%	90.865,80	8.989,39	22.087,23	1.366,24	8.814,80	114.493,86
F	Premilcuore	45	540	0,98%	17.037,34	1.685,51	4.141,36	256,17	1.652,78	21.467,60
F	Rocca San Casciano	41	489	0,89%	15.428,26	1.526,32	3.750,23	231,98	1.496,68	19.440,10
F	Santa Sofia	50	600	1,09%	18.930,37	1.872,79	4.601,51	284,63	1.836,42	23.852,89
F	Tredozio	40	480	0,87%	15.144,30	1.498,23	3.681,20	227,71	1.469,13	19.082,31
	<b>Comprensorio forlivese</b>	<b>2.755</b>	<b>33.054</b>	<b>59,90%</b>	<b>1.042.874,34</b>	<b>103.172,01</b>	<b>253.496,97</b>	<b>15.680,49</b>	<b>101.168,23</b>	<b>1.314.055,59</b>
	<b>Totali generali</b>	<b>4.594</b>	<b>55.180</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.740.963,46</b>	<b>172.234,27</b>	<b>423.185,18</b>	<b>26.176,85</b>	<b>168.889,17</b>	<b>2.193.670,59</b>

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2022: 39,75

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



**BILANCIO D'ESERCIZIO 2022**  
**STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.**

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare</b>		
<b>B) Immobilizzazioni:</b>		
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	8.193	4.749
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
Totale B.I	8.193	4.749
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	131.407	131.407
2) fabbricati	1.254.469	1.333.583
3) impianti e macchinari	124.898	148.898
4) attrezzature industriali e commerciali	528	655
5) mobili e arredi	7.138	382
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	45.420	58.205
7) mezzi di locomozione	0	0
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale B.II	1.563.860	1.673.130
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:	7.002	7.114
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	7.002	7.114
3) altri titoli	6.036.558	5.983.387

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



4) <i>strumenti finanziari derivati attivi</i>			
	Totale B.III	6.044.629	5.991.570
	<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>7.616.682</b>	<b>7.669.449</b>
<b>C) Attivo circolante:</b>			
I) Rimanenze:			
1) <i>materie prime, sussidiarie e di consumo</i>			
2) <i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>			
3) <i>lavori in corso su ordinazione</i>			
4) <i>prodotti finiti destinati alla vendita</i>			
5) <i>acconti</i>			
	Totale C.I	0	0
II) Crediti:			
1) <i>verso utenti e clienti</i>		6.499.272	6.371.543
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>		103.686	149.687
5-ter) <i>imposte anticipate</i>			
6) <i>per Gestione Speciale</i>			
7) <i>verso altri</i>		7.827.219	9.158.210
8) <i>immobilizzazioni destinate alla vendita</i>			
	Totale C.II	14.430.177	15.679.440
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:			
1) <i>partecipazioni in imprese controllate</i>			
2) <i>partecipazioni in imprese collegate</i>			
3) <i>partecipazioni in imprese controllanti</i>			
3-bis) <i>partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>			
4) <i>altre partecipazioni</i>			
5) <i>strumenti finanziari derivati attivi</i>			
6) <i>altri titoli</i>			
	Totale C.III	0	0
IV) Disponibilità liquide:			
1-a) <i>depositi bancari e postali</i>		4.400.211	2.585.836
1-b) <i>fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia</i>		3.528.708	3.890.634
2) <i>assegni</i>			
3) <i>denaro e valori in cassa</i>		3.180	3.000
	Totale C.IV	7.932.099	6.479.470
	<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>22.362.276</b>	<b>22.158.910</b>
D) <b>Ratei e risconti attivi</b>		<b>168.085</b>	<b>57.429</b>
	<b>TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)</b>	<b>30.147.043</b>	<b>29.885.788</b>

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



PASSIVO	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) Patrimonio netto:</b>		
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	128.373	127.016
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Altre riserve	776.198	750.417
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	942.067
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	12.830	27.139
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>8.758.101</b>	<b>8.745.272</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri:</b>		
1) fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) fondi per imposte, anche differite		
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri fondi	426.929	481.497
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>426.929</b>	<b>481.497</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.434.493</b>	<b>1.457.549</b>
<b>D) Debiti:</b>		
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	932.334	2.064.279
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	5.285.039	5.653.990
13) debiti tributari	127.289	54.215
14) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	165.393	147.734
15) altri debiti	12.916.025	11.231.391
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>19.451.490</b>	<b>19.177.019</b>
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>	<b>76.030</b>	<b>24.451</b>
<b>TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)</b>	<b>30.147.043</b>	<b>29.885.788</b>

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



**BILANCIO D'ESERCIZIO 2022**  
**CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.**  
 (importi in Euro)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Euro	Euro
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	8.446.551	8.534.588
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:	374.577	342.126
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	369.406	335.433
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	5.171	6.693
Totale valore della produzione.	8.821.128	8.876.714
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	3.870.803	4.230.987
8) per godimento di beni di terzi;	19.184	19.577
9) per il personale:	2.351.797	2.242.691
<i>a) salari e stipendi;</i>	1.683.410	1.589.983
<i>b) oneri sociali;</i>	437.688	421.190
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	224.583	158.287
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	0	0
<i>e) altri costi;</i>	6.116	73.231
10) ammortamenti e svalutazioni:	141.101	142.541
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	8.845	12.451
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	132.256	130.090
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	0	0
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	43.857	39.212
14) oneri diversi di gestione.	2.532.335	2.269.720
Totale costi della produzione.	8.959.077	8.944.728
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	<b>(137.949)</b>	<b>(68.014)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>		
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:	264.772	228.465
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	114	130
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	90.171	83.547
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	174.487	144.788
17) interessi e altri oneri finanziari:	27.558	61.313
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	27.558	61.313
<i>d) interessi su mutui</i>	0	0
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	237.214	167.152
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie:</b>		
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);	99.265	99.138
20) imposte sul reddito dell'esercizio;	86.435	71.999
<i>a) imposte correnti</i>	86.435	71.999
<i>b) imposte differite</i>	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>12.830</b>	<b>27.139</b>

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



## RENDICONTO FINANZIARIO

### Flusso dell'attività operativa determinato con il metodo indiretto

(valori in Euro)

	31/12/2022	31/12/2021
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>12.830</b>	<b>27.139</b>
Imposte sul reddito	86.435	71.999
Interessi passivi/(interessi attivi)	(237.214)	(167.152)
(Dividendi)	0	0
Minusvalenze/(Plusvalenze) derivanti dalla cessione di attività	0	0
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima di imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(137.949)</b>	<b>(68.014)</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari senza contropartita nel C.C.N.</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	141.101	142.541
Accantonamenti ai fondi	43.857	39.212
Accantonamento al TFR	224.583	158.287
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	(3.341)	65.000
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>406.200</i>	<i>405.040</i>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del C.C.N.</b>	<b>268.251</b>	<b>337.026</b>
<i>Variazioni del Capitale Circolante Netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(127.729)	(267.352)
Decremento/(incremento) dei crediti per GS	0	0
Decremento/(incremento) degli altri crediti	1.376.992	40.582
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(110.656)	60.954
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(1.131.945)	(1.078.310)
Decremento/(incremento) dei debiti per GS	(368.951)	(295.088)
Incremento/(decremento) degli altri debiti	1.775.367	315.492
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	51.579	(32.216)
Altre variazioni del capitale circolante netto	0	0
<i>Totale variazioni Capitale Circolante Netto</i>	<i>1.464.657</i>	<i>(1.255.938)</i>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del C.C.N.</b>	<b>1.732.908</b>	<b>(918.912)</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
(Imposte sul reddito pagate)	(86.435)	(71.999)
Interessi incassati/(pagati)	237.214	167.152
Dividendi incassati	0	0

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



(Utilizzo dei fondi)	(95.084)	(62.903)
(Utilizzo TFR)	(247.639)	(108.766)
Altri incassi/(pagamenti)	(110)	(46)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(192.053)</i>	<i>(76.562)</i>
<b><i>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</i></b>	<b><i>1.540.855</i></b>	<b><i>(995.474)</i></b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(22.986)	(87.481)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(12.289)	(721)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	(53.171)	(1.534.788)
Disinvestimenti	222	2.218.393
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti		
<b><i>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</i></b>	<b><i>(88.224)</i></b>	<b><i>595.403</i></b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<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
<b><i>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>0</i></b>
<b><i>Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</i></b>	<b><i>1.452.630</i></b>	<b><i>(400.071)</i></b>
<b><i>Effetto cambi sulle disponibilità liquide</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>0</i></b>
<b>Disponibilità liquide al 1° gennaio 2022</b>	<b>6.479.470</b>	<b>6.879.541</b>
di cui: Depositi bancari e postali	6.476.470	6.876.541
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre 2022</b>	<b>7.932.099</b>	<b>6.479.470</b>
di cui: Depositi bancari e postali	7.928.919	6.476.470
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.180	3.000



## **NOTA INTEGRATIVA** **al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022**

### **Premessa**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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 2022 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 2022, come del resto anche nel 2021, 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 minime 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 2021.

In attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 66 del 28 settembre 2022, il presente bilancio d'esercizio viene assoggettato 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 4.820. L'incarico, conferito nel 2022 a seguito di indagine di mercato, è annuale ma con possibilità di proroga di anno in anno per ulteriori tre anni.

Il presente bilancio non è redatto secondo la tassonomia XBRL per il deposito al Registro delle Imprese, in quanto ACER non è soggetto giuridicamente a tale deposito; infatti, l'iscrizione al Registro Imprese degli Enti Pubblici Economici è sottoposta all'art. 2201 c.c., e quindi all'art. 12 del D.P.R. 681/1995, secondo il

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



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. stesso (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 2022 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 2022, e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività.

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 eventuale produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.

I costi di manutenzione aventi carattere incrementativo delle immobilizzazioni in proprietà ACER, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato a una maggiore redditività, vengono capitalizzati.

Le immobilizzazioni in proprietà sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni, e rispondono inoltre ai limiti previsti dalla vigente normativa fiscale, ritenuti rappresentativi della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti; tali aliquote sono successivamente dettagliate in sede di commento alle voci dello stato patrimoniale.

Le eventuali immobilizzazioni materiali relative a immobili realizzati con contributo pubblico sono iscritte al netto dei relativi contributi, secondo principi contabili; laddove il costo della costruzione sia stato

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



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.

Si precisa comunque in questa sede che non vi sono impegni diversi non risultanti dallo stato patrimoniale,



**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

quali fidejussioni, avalli o altre garanzie.

#### Riconoscimento dei ricavi

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

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

#### Proventi e oneri straordinari

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

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

#### Imposte

Le imposte sul reddito di competenza del periodo sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale e sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta ancora da assolvere, e sono esposte, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce debiti tributari.

Le imposte differite e anticipate vengono contabilizzate in presenza di significativi importi che determinano rispettivamente dei differimenti o degli anticipi di imposizione rispetto a quanto dovuto in termini di imposte correnti sul risultato dell'esercizio.

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

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

Da questo punto di vista si ritiene di illustrare (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 2023 dell'evoluzione della crisi economica ed energetica causata dalle conseguenze del conflitto russo-ucraino.

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 31/12/2022, 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 valori di bilancio*, gli eventi in questione potrebbero comportare alcuni limitati effetti legati

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



esclusivamente all'andamento economico generale, su cui ci si può brevemente soffermare in questa sede:

- la crisi dei prezzi dell'energia manifestatasi fin dal 2021, accentuata dagli effetti scatenati dalla guerra in Ucraina, continua a mettere in difficoltà le famiglie a causa dei considerevoli risvolti inflattivi, per cui andrà monitorato nel medio periodo l'effetto sulle possibilità dei locatari di adempiere regolarmente alle obbligazioni di pagamento, oltre all'andamento dei costi di ACER.
- 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 significativo sull'andamento economico-patrimoniale del bilancio ACER per l'esercizio 2023.

- c) gli elementi sopra esposti non risultano evidentemente tali da poter comportare, nella loro ulteriore evoluzione, una qualche 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.

## **Esame delle voci dello stato patrimoniale**

### **ATTIVO**

#### ***B) IMMOBILIZZAZIONI***

##### ***B.1) Immobilizzazioni immateriali***

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2022 sono iscritte per un valore netto pari a Euro 8.193, e hanno registrato un aumento rispetto al saldo al 31 dicembre 2021 di 3.444 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 2022 (in migliaia di Euro).

Non si sono mai verificati i presupposti per la capitalizzazione di costi di ricerca e sviluppo, di pubblicità, di



**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena

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 31/12/2021			Variazioni 2022			Valore al 31/12/2022		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2022	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)	663	658	5	12	0	9	675	667	8
Concessioni, licenze, marchi e simili									
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti									
Altre immobilizzazioni immateriali									
<b>Totale</b>	<b>663</b>	<b>658</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>675</b>	<b>667</b>	<b>8</b>

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 2022 (eventuali differenze rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio sono dovute agli arrotondamenti).

VOCE	Valore al 31/12/2021			Variazioni 2022				Valore al 31/12/2022		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Ammto 2022	Altre variaz. f.do ammto	Valore lordo	F.do ammto	Valore netto
Terreni	131	0	131	0	0	0	0	131	0	131
Fabbricati	4.126	2.793	1.333	8	2	85	0	4.132	2.878	1.254
Impianti e macchinari	473	324	149	0	0	24	0	473	348	125
Attrezzature industr.e commerciali	108	107	1	0	0	0	0	108	107	1
Mobili e arredi	309	308	1	7	0	0	0	316	308	8
Attrezzat.elettroniche d'ufficio	263	205	58	8	19	21	-19	252	207	45
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
<b>Totale</b>	<b>5411</b>	<b>3738</b>	<b>1.673</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>130</b>	<b>-19</b>	<b>5413</b>	<b>3849</b>	<b>1.564</b>

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



L'incremento della voce "Fabbricati" deriva dall'iscrizione fra le immobilizzazioni durante il 2022 del valore di spese incrementative dei lavori di manutenzione straordinaria pari a circa 8 mila Euro per l'immobile del circolo Piazzetta Vigne di Cesena e dalla cessione di un immobile sito a Modigliana in Piazza Matteotti con valore residuo pari a circa 2 mila Euro.

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

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

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

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

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

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



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 31/12/2022 per un importo pari a zero, ammonterebbero complessivamente in contabilità a Euro 19 milioni 859 mila, e risulterebbero diminuite per 4 milioni 232 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 2022, 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.

VOCE	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022
Importo lordo immobilizzazioni in corso e acconti	24.091.610	19.859.180
- <i>Finanziamenti da coprire utilizzando fondi per rischi ed oneri (esposti in diminuzione della voce B.4) Fondi per rischi ed oneri - Altri fondi)</i>	-87.930	-91.271
- <i>Finanziamenti pubblici da debiti per G.S. (esposti in diminuzione della voce D.12) Debiti per G.S. e finanziam.pubblici)</i>	-15.117.664	-11.820.985
- <i>Finanziamenti da debiti iscritti verso Comuni (avanzi comunali e simili) (esposti in diminuzione della voce D.15) Altri debiti)</i>	-3.330.288	-3.549.686
- <i>Risorse anticipate da ACER e da recuperare da Comune/Regione (esposte in aumento della voce C.II.7) Crediti verso altri)</i>	-5.555.728	-4.397.238
<b>Totale esposto in bilancio - Voce B.II.9) Interventi in corso su immobili in proprietà ACER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 2022 non sono rilevate nel prospetto di bilancio immobilizzazioni in corso effettive, in quanto nessuna era relativa a immobili di proprietà di ACER.

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



### B.III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte partecipazioni per un valore complessivo di Euro 1.069, analogo al valore rilevato al 31/12/2021.

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.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 7.002, 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 31/12/2022 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 32.716 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2022 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 31/12/2022 risulta quindi pari a Euro 380.966;
- 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 41.773 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2022, 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 31/12/2022 risulta quindi pari a Euro 541.773;



**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

- d) n. 1 polizza vita a gestione separata Conto Polizza Protetto sottoscritta con decorrenza 05/01/2018 presso Uniqa, ora Italiana Assicurazioni, n. 611144, per un importo di Euro 1.000.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 46.003 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2022, 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 31/12/2022 risulta quindi pari a Euro 1.045.983;
- 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 43.211 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2022, 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 31/12/2022 risulta quindi pari a Euro 539.211;
- 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 32.215 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2022, 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 31/12/2022 risulta quindi pari a Euro 1.125.015;
- 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 3.611 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2022, in base alla documentazione contrattuale, in quanto gli interessi, secondo la disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2022 risulta quindi pari a Euro 403.611.

La variazione in aumento nell'importo della voce "Altri titoli", dal momento che nel 2022 non si sono riscontrate né liquidazioni di polizze esistenti, né la sottoscrizione di nuovi prodotti, è collegata alla rilevazione di interessi di competenza 2022 per complessivi Euro 53.171, 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 31.12.2021	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2022
<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>	7.114	110	222	7.002
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	7.114	110	222	7.002
<i>Altri titoli</i>	5.983.387	53.171	0	6.036.558
<b>Totale</b>	<b>5.991.570</b>	<b>53.281</b>	<b>222</b>	<b>6.044.629</b>

### C) ATTIVO CIRCOLANTE

#### C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero, come nel bilancio al 31 dicembre 2021.

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 14.430.177, hanno registrato un incremento complessivo di circa 1 milione 249 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 31/12/2021	Crediti al 31/12/2022	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variaz.
<i>Crediti verso utenti e clienti</i>	6.371.543	6.499.272	6.499.272	0	127.729
per canoni e servizi	7.793.925	7.760.655	7.760.655	0	-33.270
recuperi spese gestione stabili	339.157	368.499	368.499	0	29.342
altri crediti	1.520.035	1.583.352	1.583.352	0	63.317
f.do svalutazione crediti	-3.240.519	-3.172.178	-3.172.178	0	68.341
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	-41.056	-41.056	-41.056	0	0
<i>Crediti v/o imprese controllate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o imprese collegate</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti v/o impr.controllanti</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti per G.S.</i>	0	0	0	0	0
<i>Crediti verso altri</i>	9.307.897	7.930.906	5.775.277	2.155.629	-1.376.991
verso Stato ed altri enti	3.281.338	3.067.677	912.048	2.155.629	-213.661
verso Comuni e Regione per rimborso anticipazioni ACER da richiedere su interventi in corso ( <i>rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso</i> )	5.555.728	4.397.238	4.397.238	0	-1.158.490
verso l'Erario (crediti tributari)	149.687	103.686	103.686	0	-46.001
verso condomini	247.434	293.606	293.606	0	46.172
verso condomini gestione ACER	66.345	65.863	65.863	0	-482
verso fornitori	7.370	2.836	2.836	0	-4.534
verso inquilini c/bollette emesse	-5	0	0	0	5
verso imprese	0	0	0	0	0
<i>Immobilizz.destinate alla vendita</i>	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>15.679.440</b>	<b>14.430.178</b>	<b>12.274.549</b>	<b>2.155.629</b>	<b>-1.249.262</b>

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**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



il 2022 ha visto risultati buoni nel recupero dell'insoluto, sia corrente che pregresso, grazie all'intensa attività amministrativa di ACER.

Il risultato, ovvero la diminuzione dei crediti insoluti verso gli inquilini, ha di fatto reso non necessario neanche per il 2022 (come per l'anno 2021) l'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 31/12/2022, 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 31/12/2022 di Euro 7.932.099, rilevando un aumento di oltre 1 milione 400 mila Euro rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

Il prospetto seguente riporta il confronto fra i dati contabili del 2021 e del 2022.

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Depositi bancari e postali	2.585.836	4.400.211	1.814.375
Depositi c/o tesoriere	2.524.292	3.852.915	1.328.623
Banche cc/cc	4.319	36.775	32.456
Poste cc/cc	57.225	510.521	453.296
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	3.890.634	3.528.708	-361.926
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.180	180
<b>Totale</b>	<b>6.479.470</b>	<b>7.932.099</b>	<b>1.452.629</b>

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

- un significativo incremento della disponibilità effettiva sui conti correnti bancari intestati all'Azienda presso Istituti di Credito, e in particolare presso l'Istituto Cassiere (al 31 dicembre Intesa Sanpaolo S.p.A., diventato dal 1° gennaio 2023 La Cassa di Ravenna S.p.A.), dovuto in parte alla dinamica dell'incasso dei canoni di locazione, dell'anticipazione di risorse per conto terzi e del successivo recupero e in parte alla diminuzione nelle spese di manutenzione, riscontrata nel 2022 a causa delle vicende contrattuali e di mercato ampiamente illustrate nel relativo paragrafo della relazione sulla gestione;

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



- b) il fisiologico decremento nei due conti infruttiferi vincolati presso la Banca d'Italia per finanziamenti di interventi edilizi (uno in base alla legge 560/1993 e l'altro in base alle leggi di finanziamento antecedenti), 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 168.085 e risultano aumentati di circa 111 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2021.

I ratei e i risconti attivi al 31 dicembre 2022 sono così composti (in unità di Euro).

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
<b>Ratei attivi</b>	-	-	<b>0</b>
Interessi attivi su titoli	-	-	0
Altri	-	-	0
<b>Risconti attivi</b>	<b>57.429</b>	<b>168.085</b>	<b>110.656</b>
Imposta di registro su contratto di locazione	45.537	148.188	102.651
Altro (abbonamenti, servizi, polizze, somministrazioni...)	11.892	19.897	8.005
<b>Totale</b>	<b>57.429</b>	<b>168.085</b>	<b>110.656</b>

Rispetto al dato al 31 dicembre 2021 si nota principalmente la variazione nel valore dell'imposta di registro, che deriva da un rilevante risconto pluriennale per imposta di registrazione di contratti locazione alloggi, pagata ad autunno 2022 ma di validità triennale. Tale importo viene pertanto anno per anno attribuito per competenza agli esercizi 2023, 2024 e 2025. 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 2022 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni (in unità di Euro):



**Azienda Casa**  
 Emilia Romagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2022
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	486.140	1.357			487.497
Altre riserve	750.417	25.782			776.199
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	27.139		27.139	12.830	12.830
<b>Totale</b>	<b>8.745.273</b>	<b>27.139</b>	<b>27.139</b>	<b>12.830</b>	<b>8.758.103</b>

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 2021.

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
<b>Totale</b>	<b>8.718.134</b>	<b>12.288</b>	<b>12.288</b>	<b>27.139</b>	<b>8.745.273</b>

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 di 366.326 Euro, risultante dalla conversione matematica dell'importo di 709.305.737 lire: dai documenti reperiti negli archivi (relazioni accompagnatorie al bilancio consuntivo 1952 e materiale riportante i conteggi effettuati), si può affermare che l'importo sia da attribuire per 679.331.005 lire al saldo di rivalutazione di fabbricati e per 27.680.182 lire al saldo di rivalutazione di aree, essendo disponibile agli atti anche l'elenco preciso

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



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 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 31/12/2022	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzi nei tre precedenti esercizi (2020, 2021 e 2022)		
				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	128.373	P	128.373			
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	776.198	U	776.198			
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	P/D/E	942.067			
<b>Totale</b>	<b>8.745.271</b>		<b>4.332.976</b>	0	0	0
Quota non distribuibile			<b>3.390.909</b>			
Quota eventualmente distribuibile			<b>942.067</b>			

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 2022:

- 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	239.311
- 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 2022 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 427 mila Euro, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2022
Fondo trattamento di quiescenza	0	0	0	0
Fondo imposte differite	0	0	0	0
Altri fondi	481.497	43.857	95.084	426.929
F.di manutenzione stabili	349.399	0	0	349.399
- Rettifica fondi manutenzione per interventi in corso ai fini espositivi	-87.930	0	0	-91.271
F.do progettaz.e innovaz. art. 113 D. Lgs. 50/2016	155.028	43.857	30.084	168.801
F.do prepensionamento e ristrutturazioni aziendali	65.000	0	65.000	0
<b>Totale</b>	<b>481.497</b>	<b>43.857</b>	<b>95.084</b>	<b>426.929</b>

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2021, 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 non 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 2022 utilizzi per Euro 30.084, ma anche un ulteriore incremento per l'accantonamento di competenza di Euro 43.857, relativo alle attività previste dall'apposito Regolamento e svolte nell'anno 2022;
- è stato inoltre interamente utilizzato operato l'accantonamento per Euro 65mila al fondo prepensionamento e ristrutturazioni aziendali, costituito nel 2021 in relazione all'incentivo all'esodo stanziato su una posizione dirigenziale.

### C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2022 a Euro 1.434.493, registrando una leggera diminuzione rispetto al precedente esercizio.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati al TFR complessivamente, a titolo di quota 2022 e a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 203.364 (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 226.420 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 31/12/2021	1.457.549
Accantonamento 2022 al netto imposta sostitutiva	203.364
Utilizzo 2022 per anticipazioni erogate ai dipendenti	-28.505
Utilizzo 2022 liquidazioni a dipendenti cessati	-190.730
Utilizzo 2022 per versamenti a previdenza integrativa	-7.185
Saldo al 31/12/2022	1.434.493

### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2022 ammontano complessivamente a Euro 19.451.490.

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni	Variatione 2021-2022
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	2.064.279	932.334	0	0	-1.131.945
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	20.771.654	17.106.024	0	0	-3.665.630
- <i>Interventi in corso con finanziamento pubblico (rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso)</i>	-15.117.664	-11.820.985	0	0	3.296.679
Debiti tributari	54.215	127.289	0	0	73.074
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	147.734	165.393	0	0	17.659
Altri debiti	14.561.679	16.465.711	0	0	1.904.032
- <i>Interventi in corso finanziati con debiti verso Comuni (rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso)</i>	-3.330.288	-3.549.686	0	0	-219.398
<b>Totale</b>	<b>19.177.019</b>	<b>19.451.490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>274.471</b>

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 2021.

I debiti verso fornitori ammontano a Euro 932.334 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione, precisamente per Euro 1.131.945.

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 503.735;
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 6.851.545;
- rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 9.750.744.

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 11.820.985, 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 127.289.

Essi sono così composti:

- Ritenute IRPEF dipendenti	Euro	47.815
- Ritenute d'acconto lavoratori autonomi	Euro	365
- Ritenute d'acconto amministratori e collaboratori	Euro	390
- Altri debiti verso l'Erario	Euro	78.719

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2022 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

Nel dettaglio tale voce è così composta:

- Inps	Euro	3.238
- Inpdap-Enpded-Cpdel	Euro	155.825
- Inail	Euro	865
- Enti previdenza integrativa	Euro	5.465
- Altri enti	Euro	0

Gli altri debiti sono pari a Euro 16.465.711, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano un incremento di 1 milione 904 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2021.

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 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	4.474	4.813	339
Depositi cauzionali	1.379.758	1.369.102	-10.656
Enti diversi	270.625	231.914	-38.711
Debiti v/ personale dipendente	307.953	369.544	61.591
Debiti diversi	2.920.621	2.680.686	-239.935
Debiti per gestione alloggi conto terzi	9.678.113	11.809.518	2.131.405
- <i>rettifica espositiva per interventi in corso</i>	-3.330.288	-3.549.686	-219.398
<b>Totale</b>	<b>11.231.390</b>	<b>12.916.025</b>	<b>1.684.635</b>

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**  
EmiliaRomagna  
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 9.032.237 di debiti verso i Comuni (di cui Euro 5.788.379 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 2022 ammontano complessivamente a Euro 76.030 e risultano aumentati di circa 52 mila Euro rispetto al dato al 31 dicembre 2021.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Ratei passivi	150	150	0
Risconti passivi	24.301	75.880	51.579
<b>Totale</b>	<b>24.451</b>	<b>76.030</b>	<b>51.579</b>

I ratei passivi al 31/12/2022 sono costituiti interamente da quote di abbonamenti o contratti di durata annuale con validità non coincidente con l'anno solare.

I risconti passivi al 31/12/2022 sono principalmente costituiti:

- per circa 3 mila 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 73 mila Euro, da un consistente risconto pluriennale necessario per attribuire anche agli esercizi 2023, 2024 e 2025 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 2022; 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 2022 ammonta a Euro 8 milioni 821 mila e registra una diminuzione di 56 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	2021	2022	Variazione
<i>Ricavi delle vendite</i>	0	0	0
<i>Ricavi da prestazioni della gestione immobiliare</i>	7.886.816	7.706.708	-180.108
Canoni di locazione	7.157.053	7.065.418	-91.635
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	421.889	347.126	-74.763
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	307.874	294.164	-13.710
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0
<i>Ricavi da prestazioni tecniche per c/terzi</i>	647.772	739.843	92.071
Attività costruttiva e di manutenzione straordinaria	647.772	739.843	92.071
<b>Totale ricavi vendite e prestazioni</b>	<b>8.534.588</b>	<b>8.446.551</b>	<b>-88.037</b>

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 7.065.418) sono i seguenti:

- locali a uso diverso	Euro 173 mila
- alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione	Euro 6 milioni 783 mila
- alloggi e.r.p. ACER, realizzati senza contributi pubblici	Euro 69 mila
- alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì	Euro 11 mila
- alloggi edilizia agevolata ACER	Euro 29 mila

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 ancora molto elevati, e superiori anche al 2021, i proventi dell'attività tecnica su interventi edilizi seguiti dall'Azienda, confermando così la ripresa dell'attività tecnica per conto dei Comuni, legata all'attuazione del consistente programma di investimento edilizio per i prossimi anni su cui vengono forniti ampi dettagli nella relazione sulla gestione.

Anche per il 2022 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 dei lavori su parti comuni di edifici esistenti e del recupero degli alloggi di risulta; 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 2021.

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 Viole.

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 375 mila, registrando un aumento di 32 mila Euro rispetto al precedente esercizio.

Tale variazione deriva principalmente, come si nota nella tabella seguente, da un aumento nell'utilizzo delle



**Azienda Casa**  
Emilia Romagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

risorse alternative ai canoni di locazione per la copertura di spese di manutenzione nei Comuni in concessione. In particolare nel 2021 si era rilevata una quota pari a circa 79 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 2022, come si vede, è risultata più elevata per circa 91 mila Euro.

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

Descrizione	2021	2022	Variazione
<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	326.007	367.523	41.516
Plusvalenze da immobili destinati alla vendita	0	0	0
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	16.564	10.310	-6.254
Altri rimborsi e proventi diversi	230.908	188.000	-42.908
Ricavi da rettifiche su manutenzioni comunali	78.535	169.213	90.678
<i>Rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0	0
<i>Contributi in c/esercizio</i>	6.693	5.171	-1.522
<i>Proventi da prescrizione debiti</i>	9.426	1.883	-7.543
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>342.126</b>	<b>374.577</b>	<b>32.451</b>

#### *B) COSTI DELLA PRODUZIONE*

I costi della produzione nel 2022 ammontano a Euro 8.959.077 e registrano un aumento di circa 14 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 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 3 milioni 871 mila Euro, registrando una diminuzione di circa 360 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 2022 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- un lieve calo delle spese generali e di funzionamento;
- una diminuzione pari a 16 mila Euro delle spese di amministrazione degli edifici;
- una diminuzione delle spese di manutenzione imputate a conto economico pari a 410 mila Euro, relative a immobili di terzi gestiti in concessione, da attribuirsi al ridotto volume di interventi manutentivi effettuati rispetto agli standard, sulle cui cause viene fornita ampia illustrazione nel paragrafo della



**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena

relazione sulla gestione dedicato all'attività di manutenzione;

- un aumento pari a 70 mila Euro delle spese per incarichi esterni destinati a supportare l'attività costruttiva, dal momento che nel 2022 per fronteggiare l'andamento crescente dell'attività tecnica per conto dei Comuni, illustrata anch'essa nella relazione sulla gestione e a cui si accennava in sede di commento alla voce A1), si è dovuto fare ricorso a risorse esterne in misura maggiore rispetto all'anno precedente.

Descrizione	2021	2022	Variazione
<i>Spese generali</i>	469.861	465.521	-4.340
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	80.105	79.563	-542
Spese per comunicazione istituzionale	68	210	142
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	126.548	115.998	-10.550
Spese postali e telefoniche	19.895	18.726	-1.169
Cancelleria e stampati	6.695	6.779	84
Gestione mezzi di trasporto	5.653	5.743	90
Manutenzione macchine d'ufficio	0	0	0
Gestione sistema informativo	29.678	31.016	1.338
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	459	2.269	1.810
Costi per servizi esterni	121.404	123.865	2.461
Altro	79.356	81.352	1.996
<i>Spese della gestione immobiliare</i>	3.712.159	3.286.135	-426.024
Spese di amministrazione	731.770	716.205	-15.565
Spese di manutenzione	2.980.389	2.569.930	-410.459
Spese di gestione dei servizi	0	0	0
<i>Spese dell'attività costruttiva</i>	48.967	119.147	70.180
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	48.967	119.147	70.180
Spese per interventi destinati alla vendita	0	0	0
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>4.230.987</b>	<b>3.870.803</b>	<b>-360.184</b>

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 per un importo complessivo di competenza di Euro 75.072, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	51.600
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	23.472

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

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



contabilità (codice numero 5207010201) nel quale risultano iscritti in bilancio, nell'ambito della presente voce B.7), gli importi destinati all'acquisto di spazi pubblicitari su mezzi di comunicazione di massa, che annualmente se diversi da zero sono oggetto, nelle scadenze e con i presupposti previste dalla normativa, di specifica comunicazione all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni; relativamente al 2022 il saldo del conto indicato risulta pari a zero.

#### B.8) Costi per godimento di beni terzi

Sono presenti in questa voce nel 2022:

- il canone di noleggio auto senza conducente per l'intero parco auto aziendale (Euro 12.447), 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 6.242;
- un canone di concessione di modesto importo (Euro 496) 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).

	2021	2022	Variazione
<b>Salari e stipendi</b>	<b>1.589.983</b>	<b>1.683.410</b>	<b>93.427</b>
Retribuzioni	1.188.306	1.256.957	68.651
Altre voci fisse retributive	153.858	146.861	-6.997
Lavoro straordinario	26.143	26.282	139
Indennità di trasferta	1.323	1.383	60
Retribuzione di risultato	220.353	251.927	31.574
<b>Oneri sociali</b>	<b>421.190</b>	<b>437.688</b>	<b>16.498</b>
Trattamento di fine rapporto	158.287	224.583	66.296
Trattamento di quiescenza	0	0	0
Altri costi del personale	73.231	6.116	-67.115
<b>Totale</b>	<b>2.242.691</b>	<b>2.351.797</b>	<b>109.106</b>

L'ammontare dei premi di produttività del 2022, anche se ancora da mettere in pagamento alla data della stesura del presente bilancio, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2022, 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 2022, 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.

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



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 limitato, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2022 e dei relativi contributi era superiore al corrispondente valore stanziato al 31 dicembre 2021 e godute nello scorso anno per 5.206 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 imprevedibili portate dalla sensibile ripresa del sistema economico ma anche dalla crisi energetica e bellica del 2022 hanno portato l'indice annuale di rivalutazione del trattamento (ai sensi dell'art. 2120 c.c.) al valore eccezionale del 9,97% circa, contro il 4,36% del 2021 e il valore minimo di legge dell'1,5% del 2020.

Si rileva il sensibile decremento della voce B.9.e) "Altri costi del personale", riconducibile all'accantonamento nel 2021 dell'importo di Euro 65.000 a un apposito fondo per prepensionamenti e ristrutturazioni aziendali, effettuato in applicazione dell'OIC 12, paragrafo 71, poi utilizzato nel 2022 a fronte di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro di una posizione dirigenziale con decorrenza febbraio 2022.

Ai sensi del punto 15 dell'art. 2427 del codice civile, si presentano in forma dettagliata nel prospetto che segue i dati relativi alla consistenza media del personale in servizio nel corso del 2022, ripartito per categoria e determinato sulla base della media giornaliera. La media indicata è comprensiva delle unità a tempo determinato, che peraltro nel corso del 2022 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 (39,50, approssimato in tabella a 40) risulta inferiore alla media aritmetica dei dati al 1° gennaio (40 unità) e al 31 dicembre (sempre 40 unità); infatti nel corso del 2022 per un periodo di 4 mesi le unità in servizio sono risultate 38 o 39.

Qualifica	In servizio al 01/01/2022	In servizio al 31/12/2022	N. medio dipendenti 2022 (compresi tempi determinati)
<i>Dirigenti</i>	2	2	2
<i>Quadri</i>	4	3	3,5
<i>Impiegati</i>	34	35	34,5
<i>Operai</i>	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

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

#### B.10) Ammortamenti e svalutazioni

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

Si forniscono qui alcuni dati di sintesi.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, che ammontano complessivamente a Euro 8.845, 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 132.256, si riferiscono in

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o a uso diretto per Euro 86.644 e a impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto e altri beni mobili ammortizzabili per Euro 45.611.

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, come per il precedente esercizio, 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 2022 ha visto risultati ottimi nel recupero dell'insoluto, sia corrente che pregresso, grazie sia all'intensa attività amministrativa di ACER.

La diminuzione dei crediti insoluti verso gli inquilini per alcune decine di migliaia di Euro ha di fatto reso non necessario per il 2022, secondo le analisi statistiche svolte con la consueta metodologia, l'adeguamento annuale del fondo.

Ad ogni modo, considerato anche il periodo di crisi energetica, inflattiva ed economica avviatosi nel 2022 dopo l'inizio del conflitto in Ucraina, occorre mantenere la massima attenzione riguardo a questa voce di bilancio per attuare una politica prudentiale, 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 2022 non ha sostenuto costi di questo tipo in relazione alla produzione di beni per la vendita, né quindi si è determinata l'esistenza di giacenze di magazzino.

#### B.12) Accantonamenti per rischi

Al 31 dicembre 2022 la presente voce presenta un importo pari a zero.

#### B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un importo di Euro 43.857, dovuto all'accantonamento 2022 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.

**Azienda Casa**  
 EmiliaRomagna  
 della Provincia  
 Forlì-Cesena



**B.14) Oneri diversi di gestione**

La voce, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2022 di Euro 2.532.335, risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro).

	2021	2022	Variazione
<i>Somme ricavate da alienaz.ex L.560/93</i>	0	0	0
<i>Eliminazione crediti dell'attivo circolante</i>	0	0	0
<b><i>Costi e oneri diversi</i></b>	<b>1.878.386</b>	<b>2.162.270</b>	<b>283.884</b>
Contributi associativi	20.785	20.597	-188
Giornali, riviste e pubblicazioni	2.383	2.390	7
Tributi consortili	2.857	2.930	73
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	1.674.171	1.925.987	251.816
Altre perdite e spese diverse	178.190	210.366	32.176
<b><i>Imposte indirette, tasse e contributi</i></b>	<b>391.333</b>	<b>370.065</b>	<b>-21.268</b>
Imposta di bollo	104.181	101.584	-2.597
Imposta di registro	193.502	179.406	-14.096
IMU	76.627	74.503	-2.124
IVA indetraibile	15.334	13.013	-2.321
Tassa comunali rifiuti	768	930	162
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	921	629	-292
<b><i>Totale</i></b>	<b>2.269.719</b>	<b>2.532.335</b>	<b>262.616</b>

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 39,75 mensili per alloggio) per complessivi Euro 1.640.702.

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 285.285,00, 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 34,50 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 2022 pari al 19% (contro il valore 2021, e anni precedenti al 13%); sussistevano infatti anche nel

**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena



2022 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, e in particolare 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 114, 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 90.171 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 174.487, sono costituiti:

- dagli interessi attivi maturati sui c/c bancari e postali per 20.934 Euro;
- da indennità di mora applicata nei confronti di assegnatari di immobili per Euro 58.131;
- da interessi per dilazioni nell'incasso di crediti ACER - sia verso assegnatari che verso Amministrazioni Comunali - per Euro 95.422.

#### *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 27.558 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 10.497;
- gli interessi passivi, in parte già corrisposti e per la restante parte rilevati per competenza, sui depositi cauzionali versati dagli utenti sono pari a Euro 16.805;
- gli interessi e oneri finanziari diversi sono pari a Euro 255.

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 2022 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,



**Azienda Casa**  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

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 la convenienza nel differimento della tassazione di componenti positivi di reddito, né sono state utilizzate quote di fondi imposte differite costituiti in anni precedenti.

Descrizione	2021	2022	Variazione
IRES	59.245	77.692	18.447
IRAP	12.754	8.743	-4.011
Imposte differite	-	-	0
<b>Totale</b>	<b>71.999</b>	<b>86.435</b>	<b>14.436</b>

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte risulta pari a Euro 12.829,69 e fa registrare un leggero decremento rispetto al risultato economico dell'anno precedente, nel quale l'utile netto risultò pari a Euro 27.139,01, 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 641,48, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 12.188,21, al fondo di riserva per interventi di recupero e risanamento degli alloggi da riassegnare nel territorio provinciale.

Forlì, 28/04/2023

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 31/12/2022	Saldo passività 31/12/2022
	<i>Debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici D-12</i>		<b>-2.753.156</b>
3611	Debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici <i>di cui: Risorse relative a interventi già programmati/avviati</i>		17.148.602
	<i>Risorse in corso di programmazione</i>		16.462.310
8007	Fondi L.560/93 Comuni vari		686.292
1209	Immobilizzazioni in corso e acconti		0
	<i>Patrimonio netto altre riserve A-VI</i>		<b>776.196</b>
270701	Riserve programmi di invest.e.r.p. (FONDI ACER)		776.196
	<i>Parte altri fondi B-4</i>		<b>349.399</b>
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER		349.399
	<i>Parte altri debiti D-15</i>		<b>6.595.491</b>
361460	Fondi interventi risparmio energetico		958.171
361461	Debiti v/Comuni ridestinazione fallimenti (delib. C.d.E. 1/2020)		257.747
361485	Avanzi com.li programmati		5.305.939
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>	<b>3.528.708</b>	
170130	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	376.639	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	3.152.069	
170101	<i>Parte disponibilità liquide anticipate (Tesoriere) C IV voce 1-a</i>	<b>-1.597.294</b>	
	<i>Parte crediti verso altri C II voce 7</i>	<b>3.036.515</b>	
150620	Crediti verso Comuni vari	766.489	
150621	Crediti verso Comuni per anticipazione 30 anni	2.250.026	
150622	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	20.000	
		<b>4.967.930</b>	<b>4.967.930</b>