



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2023



Sede legale Ravenna, viale Farini n.26

Reg.Imp.CCIAA Ravenna n.164982

CF/PI 00080700396

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

Consiglio di Amministrazione

Lina Taddei

(Presidente)

Daniele Meluzzi

Paolo Lazzarini

(Vice Presidente)

Collegio dei Revisori dei Conti

Valentina Pellicciari

(Presidente)

Luigi Bettoli

Paola Ranieri

INDICE

- **Introduzione della Presidente** pag. 4
 - **Relazione sulla gestione** pag. 9
 - **Stato Patrimoniale** pag. 35
 - **Conto Economico** pag. 37
 - **Rendiconto Finanziario** pag. 38
 - **Nota integrativa** pag. 39
 - **Allegato 1 : Prospetto dei movimenti della “gestione speciale”**
 - **Relazione della Società di Revisione**
 - **Relazione del Collegio Sindacale**

Gentilissime, Gentilissimi,

la presente vuole essere un'introduzione alla Relazione sulla Gestione 2023, un *quid pluris* rispetto alla Relazione Gestionale che annualmente viene redatta a corredo del Bilancio Consuntivo di Acer Ravenna e con cui vengono fornite – d'abitudine ed in ossequio al Codice Civile e al Regolamento di Amministrazione e contabilità di Acer - le informazioni necessarie sulla gestione ed andamento annuale dell'Azienda.

Ciò per due ordini di motivi.

Il 2023 rimarrà nella mente e nei cuori di un'intera Comunità e degli stessi Amministratori dei Comuni ed Enti della Provincia come *annus horribilis*: abbiamo vissuto ben due alluvioni in un mese ed un fortunale, due eventi climatici catastrofali che hanno portato danni e sofferenza anche al patrimonio, "umano" e di edifici gestito da Acer.

D'altro canto, le elezioni amministrative che nel mese di giugno prossimo coinvolgeranno ben 14 su 18 dei Comuni proprietari del patrimonio gestito da Acer, porteranno a cambiamenti nelle figure dei loro Amministratori: tale nota vuole dunque fornire una chiave di lettura, anche per loro, rispetto alle principali scelte di indirizzo e gestionali che hanno contraddistinto la fine del 2022 ed il 2023.

A decorrere dal 01.01.2023 sono in vigore, per una durata di nove anni, le nuove Convenzioni per l'Affidamento in Concessione ad Acer del Servizio di Gestione dell'Edilizia Residenziale Sociale relative al patrimonio pubblico di Erp ed Ers di proprietà dei 18 Comuni della Provincia di Ravenna: anche il Comune di Sant'Agata sul Santerno, alla scadenza delle precedenti Convenzioni con gli altri 17 Comuni (31.12.2022), ha optato per il conferimento in gestione all'Azienda - *ex novo* - dei 18 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di sua proprietà.

Il patrimonio totale gestito da Acer Ravenna al 31.12.2023 ammonta a 4817 unità di alloggi, di cui 4647 di Erp e 170 di Ers.

Particolare attenzione - nelle Convenzioni rinnovate e relative alla gestione dell'Erp - è stata posta al tema della mediazione sociale e culturale: quest'ultima, quale prestazione ulteriore e aggiuntiva rispetto a quella della mediazione sociale, attività già gestita internamente da Acer da personale dedicato.

Le prestazioni aggiuntive rispetto a quanto già previsto nelle precedenti Convenzioni sono state deliberate dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 24.11.2022 e sono le seguenti: - l'attività di mediazione culturale e linguistica, i cui costi vengono rendicontati ai Comuni con la stessa modalità e la stessa metodologia prevista dalla delibera 391/2002 per determinare il costo di gestione dei servizi e già utilizzata nelle vigenti concessioni in scadenza al 31.12.2022, dunque remunerate ad Acer all'interno del compenso di gestione; - l'attività di gestione e amministrazione di condomini, remunerata con il compenso stabilito dall'Assemblea del singolo Condominio e rendicontata a proprietari e Comuni con periodicità annuale.

L'attenzione verso la cura, oltre che del patrimonio propriamente detto, anche del "patrimonio umano" che vive negli alloggi gestiti da Acer Ravenna rappresenta un punto di forza dell'Ente che, attraverso le due mediatici sociali, fornisce un servizio volto all'accompagnamento all'abitare, al rispetto del Regolamento d'Uso degli Alloggi, alla cura e decoro degli spazi comuni, alla mediazione

dei conflitti, etc... e, non ultimo, a fornire un ponte ed una visuale privilegiata sulle persone che vivono negli alloggi in un'ottica di gestione sociale, soprattutto nel rapporto con altri Enti e Soggetti Istituzionali che si occupano di fragilità, oltre che con il terzo settore.

E' in tale ottica e visione che gli stessi Amministratori ed Amministratrici degli Enti Proprietari hanno voluto lasciare - memori della drammatica esperienza della pandemia - un segno, dando un indirizzo chiaro alla Presidenza e Cda di Acer in sede di rinnovo delle Convenzioni.

Per tali ragioni, il Cda di Acer Ravenna ha deliberato a fine 2022 (Delibera 105 del 28.10.2022) l'istituzione di un ufficio *ad hoc* – in staff alla Direzione – con la funzione di “*Programmazione e Progettazione Attività di Prossimità e Vicinato e Azioni di Mediazione*”.

Su tale fronte, il 2023 ha visto l'aggiudicazione ad Acer del finanziamento (€ 15.000) del Bando Partecipazione 2022 della Regione Emilia Romagna con il Progetto “Facciamo Sostenibilità”, incentrato su un percorso partecipato condotto dalla Cooperativa Villaggio Globale in alcuni edifici siti nei Comuni di Massa Lombarda, Faenza, Ravenna e Cotignola.

Il percorso si è concluso con l'individuazione e proposta, al Cda di Acer, di azioni/ procedure da implementare per la sostenibilità ambientale e socio economica nei condomini Erp.

Al 31.12.2023, il numero totale di forme collaborative attive è di 238, di cui n. 4 Autogestioni con amministratore esterno, n. 163 Gestioni partecipate assistite con Referenti formali (“capiscala”), n. 45 Gestioni partecipate assistite con Referenti informali, n. 3 Patti di collaborazione per contrasto alla morosità, n. 1 Patto di collaborazione (Acer ed inquilino), n. 3 Patti per i Beni Comuni, n. 8 Patti di collaborazione (Acer, Associazioni, gruppo informale inquilini).

Il 2 e 3 maggio la prima alluvione colpiva alcuni territori della Provincia di Ravenna, alcuni edifici gestiti da Acer del Comune di Faenza venivano interessati da allagamenti (Via Cimatti), costringendo alcuni nuclei assegnatari ad evacuare dai loro alloggi (n. 5 nuclei ricollocati da Acer in altri alloggi a seguito di ripristino “veloce”).

A distanza di appena una decina di giorni, nella settimana dal 15 al 20 maggio la seconda alluvione colpiva i Comuni della Provincia di Ravenna: nell'impossibilità di intervenire nell'immediato - *in loco* - con tecnici e squadre di manutenzione, Acer Ravenna si attivava fin da subito in quei giorni, tramite mediatrici sociali e tecnici informatici, per dare informazioni e sostegno agli inquilini e, tramite le informazioni fornite dagli stessi, iniziare a mappare gli edifici ed alloggi allagati: il 16 maggio venivano inviati 4090 SMS agli inquilini per fornire i numeri di emergenza dei Comuni di appartenenza, al tempo stesso tali numeri venivano segnalati anche nel sito internet di Acer Ravenna. Fondamentali, in questa fase, i referenti condominiali (capiscala) ed il rapporto - costruito negli anni - di fidelizzazione con mediatrici sociali e personale Acer, fondamentali non solo per fornirci informazioni sulle condizioni degli altri inquilini e creare un ponte con gli stessi, ma anche per fornirci le prime informazioni sulle condizioni degli edifici.

Quando ancora l'emergenza alluvione era in corso e la stessa città di Ravenna era sotto la minaccia di allagamenti, in data 19.05.2023 si teneva una *call on line* tra Presidente e Direttore di Acer Ravenna, il Coordinamento delle Acer Emilia Romagna e il Dirigente Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative della Regione Emilia Romagna per fare il punto della situazione e tracciare una linea per affrontare i principali problemi da affrontare, ovvero collocazione nuclei sfollati, copertura canoni e accessorie dei nuclei sfollati, mappatura del patrimonio danneggiato e tipologia di danni.

In data 01.06.2023, il Cda di Acer, l'Assessore Davide Agresti del Comune di Faenza ed il Presidente del Tavolo Territoriale di Concertazione delle Politiche Abitative Luca Piovaccari, Sindaco di Cotignola, eseguivano un sopralluogo nella zona di Ponte Romano a Faenza, la più colpita per estensione e tipologia di danni al patrimonio gestito, oltre che per numero di sfollati, con l'Assessora Regionale Barbara Lori e il Dirigente Marcello Capucci: incontro importante per definire alcune priorità e stato della situazione, tra cui la necessità di poter disporre di alloggi per i nuclei sfollati. Fondamentale, per sensibilizzare la Regione - nell'immediato - ed il Governo a stanziare i finanziamenti necessari per la ricostruzione del patrimonio Erp danneggiato e per la collocazione dei nuclei sfollati, la solidarietà e supporto del Coordinamento delle Acer Emilia-Romagna in seno a Cispel.

Non solo, all'Assemblea Generale di Federcasa tenutasi a Roma il 23 giugno 2023, codesta Presidenza di Acer Ravenna – su mandato di Cispel Emilia Romagna e del Coordinamento delle Acer Emilia Romagna - presentava al Presidente di Federcasa Riccardo Novacco un documento, indirizzato al Ministro Matteo Salvini e sottoscritto dai Presidenti delle Acer Emilia Romagna, contenente un “piano di ristori economici” per far fronte ai danni cagionati al patrimonio Erp e alle difficoltà economiche derivanti dall'alluvione.

Nelle settimane successive, tra la fine di maggio e la prima settimana di giugno 2023, i tecnici di Acer Ravenna (in tutto 10) eseguivano verifiche speditive sugli edifici allagati per verificarne le condizioni: n. 446 gli sms inviati ad assegnatari per avvertire dei sopralluoghi, n. 89 le verifiche speditive svolte su edifici nei Comuni di Conselice, Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara, Cotignola, Lugo, Castel Bolognese, Massa Lombarda, Riolo, Russi, S. Agata sul Santerno, Solarolo, frazione di Lavezzola. Quanto agli edifici del Comune di Faenza, sono state svolte verifiche successivamente a quelle già effettuate da professionisti dell'Ordine degli architetti di Ravenna, resisi disponibili su base volontaria.

Già alla data del 31.05.2023, Acer Ravenna inoltrava alla Regione Emilia Romagna una prima mappatura con indicazione del patrimonio gestito danneggiato, suddividendo per tipologia: edifici totalmente alluvionati, parzialmente alluvionati, garages, cantine e posti auto alluvionati, tipologia di impianti danneggiati, numero di nuclei sfollati (n.79).

La prima stima dei danni subiti dal patrimonio Erp veniva inviata alla Regione Emilia Romagna il 12.06.2023: € 9.148.808,30 i milioni di danni stimati in prima battuta su alloggi e cantine, autorimesse e pertinenze, impianti.

Con Delibera di Giunta 1068/2023, la Regione stanziava a favore di Acer Ravenna la somma di € 512.000 per il ripristino di alloggi vuoti ove ricollocare nuclei sfollati: n. 78 gli alloggi vuoti ripristinati con tale canale di finanziamento.

Per il ripristino di alloggi vuoti, con la Delibera di Giunta Regionale n. 360 del 13.03.2023 (Fondo Straordinario per il ripristino di alloggi vuoti - terza annualità) veniva stanziata la somma di € 825.143,44 per la Provincia di Ravenna (da ripartire, sulla base di quanto approvato dal Tavolo Provinciale di Concertazione Politiche Abitative del 04.04.2023, su un elenco di 97 alloggi): tali lavorazioni subivano un arresto a seguito dell'alluvione, dovendo dare priorità ai ripristini ex D.G.R. 1068/2023; in virtù comunque della proroga concessa dalla Regione, tali lavorazioni sono terminate

al 30.04.2024.

Al 31.12.2023, il numero totale di alloggi vuoti ripristinati con il monte canoni e le linee di finanziamento sopra citate è di n. 279 unità.

Con Ordinanza n. 16/2023 del Commissario alla ricostruzione Gen. Figliuolo, firmata l'11.12.2023, venivano stanziate tutte le somme da ultimo stimate da Acer Ravenna - e, dunque, ammesse a contributo - per il finanziamento della ricostruzione post alluvione ("Piano Ricostruzione"): € 4.880.126,77 per l'Unione Faentina, € 3.851.128,88 per l'Unione della Bassa Romagna, per un totale di € 8.731.255,65.

Medio tempore, Acer Ravenna, con proprie risorse (€ 53.696,00) e con donazioni ricevute dal Comune di Faenza (€ 116.000), per un totale di € 169.696, ha proceduto a svolgere attività/lavori di messa in sicurezza non procrastinabili, quali il ripristino degli impianti elettrici danneggiati negli edifici interessati su tutta la Provincia, oltre alla riparazione delle centrali termiche degli edifici di Via Ponte Romano n. 20 -21 e 28 a Faenza e Via Matteotti n.18 a Castel Bolognese.

Si è proceduto anche alla riparazione dell'ascensore dell'edificio di Piazza Duca D'Este a Sant'Agata sul Santerno, compromesso anch'esso dall'alluvione (€ 6.896,31).

All'alluvione del maggio 2023, nel mese di luglio - sabato 22 luglio - un altro evento atmosferico catastrofale provocava danni al patrimonio di Erp: seguendo la medesima procedura interna che ci eravamo dati in occasione dell'alluvione, alle telefonate e contatti con inquilini hanno fatto seguito sopralluoghi dei nostri tecnici, oltre agli interventi - nell'immediato – del pronto intervento della ditta affidataria dell'Appalto Servizi tuttora in essere: n. 47 gli Ordini di Lavoro notificati a seguito di richiesta tramite il "Pronto Intervento" tra il 24.07.2023 e il 27.11.2023.

I danni stimati a seguito del fortunale del luglio 2023 ammontano, secondo l'ultima comunicazione inviata alla Regione Emilia Romagna a gennaio 2024, ad € 615.600,00.

Oltre alle attività manutentive che si svolgono nell' "ordinario", nel corso del 2023 sono partite le attività per i lavori nei cantieri dei 4 interventi del Pnc - Fondo Complementare (Lugo, Russi, Ravenna e Faenza) al Pnrr, con un arresto temporaneo dei lavori – ovviamente - per il cantiere di demolizione e ricostruzione di Via Ponte Romano 30.

Al 31.12.2023 sono inoltre terminati i lavori di Superbonus 110% dell'edificio di Via Patuelli 10-16-18-22 (€ 2.248.243,73 al netto di Iva), attualmente in fase di collaudo, e dell'edificio di Via Lacchini 69-71 a Faenza (€ 563.296,11, al netto di Iva), eseguiti con l'opzione dello sconto in fattura mediante contratto operativo all'interno dell'Appalto Accordo Quadro 2020 - 2023.

Sono altresì proseguiti i lavori nel cantiere di Via Tramvia 4-6-8-10 ad Alfonsine.

Non vi è chi non veda come l'anno 2023 abbia rappresentato un anno senz'altro indimenticabile, per l'impatto emotivo che alluvione e fortunale hanno lasciato su un'intera Comunità, compresa la Comunità abitante gli edifici in gestione ad Acer.

Un anno di lavoro intenso anche per i dipendenti di Acer Ravenna: alle attività "ordinarie" si sono aggiunte tutte le attività, straordinarie, tecniche ed amministrative svolte dagli Uffici (n. 37 le unità di personale in servizio al 31.12.2023), per la gestione dei finanziamenti e contratti, per la prima messa in sicurezza e riparazione degli edifici/alloggi, ma anche a supporto di Presidenza e Cda e dei

Comuni proprietari del patrimonio danneggiato, per la mappatura e stima dei danni da richiedere - nei vari Tavoli e sedi Istituzionali deputate - al Governo e all'Assicurazione.

Nel chiudere questa nota, auspicando che tali eventi catastrofali non si ripresentino più in futuro, con tanta virulenza, un pensiero va ai tanti giovani – spesso sottovalutati - volontari che in occasione dell'alluvione hanno dato un esempio virtuoso di quel senso di collettività e di Comunità, di cura dell'altro che rappresenta il patrimonio più prezioso della nostra Comunità.

*La Presidente
Avv. Lina Taddei*

Firmato digitalmente da: Lina Taddei
Data: 30/05/2024 11:00:23

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2023

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2023 che si chiude con un utile di Euro 15.779.

Il bilancio 2023, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2023	ESERCIZIO 2022
Valore della produzione	10.546.442	8.946.423
Costi della produzione	(10.465.665)	(8.792.239)
Differenza	80.777	154.184
Proventi e oneri finanziari	(32.060)	(60.116)
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	-	-
Risultato prima delle imposte	48.717	94.068
Imposte su reddito di esercizio	(32.938)	(49.943)
Risultato d'esercizio	15.779	44.125
Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2023	ESERCIZIO 2022
Attività	12.996.011	12.071.444
Passività	10.166.941	9.258.153
Patrimonio netto	2.829.070	2.813.291

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2023

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2023, ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile e del Regolamento interno vigente di amministrazione e contabilità di ACER Ravenna, intende fornire tutte le necessarie informazioni sulla situazione dell'azienda, sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato.

Per un maggior dettaglio dei dati contabili e le notizie inerenti la redazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico vi rinvio alla nota integrativa.

Il risultato economico dell'anno 2023, pari a Euro 15.779 presenta un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 28.345.

Il valore della produzione realizzato nel 2023 ammonta ad Euro 10.546.442 con un incremento, rispetto all'esercizio 2022, di Euro 1.600.019. I maggiori ricavi sono dovuti principalmente a alla registrazione di contributi in conto esercizio per manutenzione, relativi agli interventi di Bonus 110% (D.L. 63/2013 Art 14-16 e successive integrazioni Legge 17 luglio 2020 n.77 di conversione D.L. 34/2020 c.d. Decreto Rilancio), per i quali abbiamo usufruito dello sconto in fattura.

Nel dettaglio i lavori per cui l'Ente ha beneficiato del “Superbonus 110”, optando per lo sconto diretto in fattura nel 2023, sono stati: Via Lacchini 69/71 a Faenza, Via Patuelli 10-16-18-22 a Ravenna e via Falzoni 1 a Lavezzola.

Il calcolo delle competenze tecniche al 31/12/2023 maturate sui lavori di manutenzione straordinaria è stato effettuato in base alla modalità di computo prevista dalle vigenti concessioni siglate con i Comuni della Provincia di Ravenna per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblico e sociale, le quali prevedono il riconoscimento delle competenze tecniche sugli interventi di manutenzione straordinaria intesi come gli interventi definiti alla lettera b) dell'allegato unico della L.R. Emilia Romagna 30/07/2013 n. 15, non direttamente connessi al ripristino funzionale di singoli alloggi e secondo le misure fissate determinate dalla Conferenza degli Enti con delibera nr. 53 del 12/11/2013. Nel 2023 in particolare, nell'importo di competenze tecniche maturate, hanno influito principalmente le Convezioni siglate rispettivamente con i Comuni di Faenza,(via Ponte Romano 30), Lugo (viale Europa 120-122-124-126), Ravenna (via Missiroli 1-5-9) e Russi (Via Croce 10), per la realizzazione di interventi da finanziare con le risorse dedicate alla riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica nell'ambito del fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Progetto c.d. “Sicuro Verde e Sociale”); le competenze tecniche maturate per l'intervento di via Tramvia 4-6-8-10 nel Comune di Alfonsine. Le competenze tecniche per prestazioni e direzione lavori al 31/12/2023 e per competenze tecniche maturate sugli interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione sono pari a Euro 103.119.

I costi della produzione nel 2023 ammontano ad Euro 10.465.665, a fronte di un valore dell'esercizio precedente di Euro 8.792.239 con un incremento di Euro 1.673.426 dovuto principalmente alla registrazione di fatture relative ad interventi di efficientamento energetico Superbonus 110%, ed in particolare quella per l'intervento realizzato in via Patuelli 10-16-18-22.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti rispetto all'esercizio precedente risulta inferiore di Euro 30.000 con una quota complessiva di competenza del 2023 pari a Euro 285.000.

Le spese per la manutenzione degli stabili ERP in gestione, al netto dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex Art. 36 L.R. 24/2011, sono state complessivamente pari ad Euro 6.356.792, articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.178.887 riferite al canone annuo di pronto intervento per manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri dell'Appalto per i Servizi Manutentivi degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;
- Euro 4.872.690 riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria e per il ripristino degli alloggi Erp, compreso l'utilizzo fondi per residui Art. 36 L.R.24/2011 per Euro 539.519;
- Euro 53.696 sono riferiti agli interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino degli alloggi ERP a seguito dell'evento alluvionale di maggio 2023 e dell'evento del fortunale di luglio 2023;
- Euro 120.361 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- Euro 7.006 sono riferiti ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi. Di tali costi sono iscritti ricavi per Euro 22.374 per recupero da utenti;
- Euro 27.476 sono riferite ai lavori di manutenzioni straordinarie a carico di proprietari di alloggi in condominio

Ulteriori costi per interventi manutentivi pari a Euro 96.676 sono riferiti a interventi manutentivi ad unità immobiliari extra-erp come dettagliato di seguito:

- Euro 46.062 si riferiscono a interventi manutentivi ordinari degli alloggi, ad unità immobiliari extra-abitative di proprietà ACER ed Euro 10.356 per interventi riguardanti alloggi siti in Belricetto-Lugo;
- Euro 44.657 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 21 unità abitative al 31/12/2023, per conto del Comune di Faenza per nr. 8 alloggi, per conto del Comune di Ravenna sempre per nr. 8 alloggi. Includono inoltre spese di manutenzione per alloggi destinati al progetto Sprar gestito per conto del Comune di Ravenna e Pronto intervento legato agli alloggi di via Fornarina dell'ASP;
- Altri costi per manutenzione per Euro 5.957 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a Euro 44,76, a fronte di una previsione di Euro 44,90 e sensibilmente inferiore al massimale di Euro 47,00 fissato dalla Regione Emilia Romagna.

Il costo complessivo del personale pari a Euro 1.985.991 risulta in diminuzione rispetto al 31/12/2022 di Euro 89.138 e comprende il costo complessivo a titolo di stipendi, salario accessorio e oneri riflessi dell'organico risultante al 31/12/2023.

La variazione del Costo del personale rispetto all'esercizio risulta commentata nella Nota integrativa.

A fronte della voce di costo imputata a conto economico per spesa del personale si rileva un ricavo complessivo pari ad Euro 2.796 relativo all'ultimo rimborso di un'unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna andata in pensione a gennaio 2023.

In complesso la gestione finanziaria, quale differenza fra proventi ed oneri finanziari, ha registrato un effetto netto negativo a conto economico di € 32.060, evidenziando un decremento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 28.056, principalmente per effetto della maggiore incidenza degli oneri finanziari derivanti dal maggior tasso di interesse legale sui depositi cauzionali.

PATRIMONIO GESTITO

Si riporta nella tabella seguente il conteggio del patrimonio gestito al 31/12/2023 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale-ASP - canone sociale	Alloggi proprietà comunale Edilizia agevolata - convenzionata	Totale proprietà Comune	Proprietà ACER	Unità extra abitative ACER	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	151		151		12	151
Bagnacavallo	207		207	6		213
Bagnara di Romagna	17		17			17
Brisighella	122		122			122
Casola Valsenio	64		64		3	64
Castelbolognese	65		65			65
Cervia	133		133			133
Cervia em. Abitat.	21		21			21
Conselice	64		64			64
Cotignola	90	15	105		1	105
Faenza	816	17	833	10	4	843
OO.PP. Faenza	42		42			42
Fusignano	114		114		6	114
Lugo	329	8	337		3	337
Massa Lombarda	104		104		1	104
Ravenna	2205	17	2222	26	36	2248
Riolo Terme	28		28			28

Russi/OO.PP Russi	80		80			80
S.Agata	18		18		0	18
Solarolo	48		48			48
						0
Totali	4718	57	4775	42	66	4817

ANNO 2023: ASSEGNAZIONI E DISDETTE

NUOVE ASSEGNAZIONI	Anno 2023	
CERVIA	1007	4
RAVENNA	1014	108
RUSSI	1016	4
ALFONSINE	2001	3
BAGNACAVALLO	2002	4
BAGNARA	2003	1
CONSELICE	2008	6
COTIGNOLA	2009	5
FUSIGNANO	2011	5
LUGO	2012	20
MASSA	2013	5
S.AGATA	2017	18

BRISIGHELLA	3004	2
CASOLA	3005	4
CASTEL B.	3006	4
FAENZA	3010	71
RIOLO T.	3015	2
SOLAROLO	3018	1

Totale nuove assegnazioni: 267, così suddivise:

TOTALE PROVINCIA	267
ALTRO (ASEGN PROV. LP)	117
NUOVI ASSEGnatari	
ASSEGN DEFINITIVE	150

I NUOVI ASSEGnatari SONO COSÌ SUDDIVISI:

Cittadini italiani	92
Cittadini U.E.	3
Cittadini extra UE	55

CESSAZIONI	2023
CERVIA	4
RAVENNA	66
RUSSI	4
ALFONSINE	5
BAGNACAVALLO	6
BAGNARA	0
CONSELICE	6
COTIGNOLA	2
FUSIGNANO	4
LUGO	17
MASSA	4
S.AGATA	0
BRISIGHELLA	7
CASOLA	5
CASTEL B.	3
FAENZA	29
RIOLO T.	1
SOLAROLO	5
TOTALE	168

UNITA' ABITATIVE DI PROPRIETA' DI ACER

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

COMUNE DI RAVENNA

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

TOT. 27

COMUNE DI FAENZA

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

TOT.10

COMUNE DI BAGNACAVALLO

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

TOT.6

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

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

I fabbricati con Amministratore esterno in condominio sono 186

Fabbricati gestiti da ACER per i quali verrà effettuata rendicontazione nel 2024 relativa al 2023: 298: 5 in più rispetto all'anno 2022 legati alla nuova gestione degli immobili del Comune di Sant'Agata.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2024 relativa al 2023: 123 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: 186+298+126=607

Nel corso dell'anno 2023 Acer ha partecipato a 65 assemblee di condominio.

COMUNI	Totale Fabbricati gestiti	Fabbricati con amm.tore esterno	Fabbricati gestiti ACER con rendic. 2023	Fabbricati gestiti ACER senza rendic. 2023
ALFONSINE	24	2	12	10
BAGNACAVALLO	41	5	24	12
BAGNARA	7	0	1	6
BRISIGHELLA	25	6	11	8
CASOLA VALSENIO	12	1	10	1
CASTEL BOLOGNESE	18	5	7	6
CERVIA	19	0	14	5
CONSELICE	14	0	9	5
COTIGNOLA	32	6	9	17
FAENZA	85	35	43	7
FUSIGNANO	19	6	11	2
LUGO	55	17	28	10
MASSA LOBARDA	16	6	6	4
RAVENNA	198	91	95	12
RIOLO TERME	9	3	3	3
RUSSI	13	2	11	0
S.AGATA	3	1	1	1
SOLAROLO	17	0	3	14
TOTALE	607	186	298	123

ASSEGNOTARI PER FASCIA	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	N.	%												
AREA PROTEZIONE	2158	52,1%	2373	56,9%	2334	55,2%	2360	55,4%	2387	56,0%	2486	57,5%	2451	56,1%
AREA ACCESSO	1610	38,8%	1479	35,5%	1518	35,9%	1456	34,2%	1532	36,0%	1462	33,8%	1443	33,0%
AREA PERMANENZA	264	6,4%	220	5,3%	236	5,6%	253	5,9%	233	5,5%	227	5,2%	303	6,9%
AREA DECADENZA	72	1,7%	67	1,6%	106	2,5%	105	2,5%	71	1,7%	94	2,2%	124	2,8%
NON DOCUMENT.	42	1,0%	28	0,7%	37	0,9%	87	2,0%	38	0,9%	55	1,3%	49	1,1%
TOTALE	4146		4167		4231		4261		4261		4324		4370	

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
AREA PROTEZIONE	80,2	76,9	76,3	72,9	71,5	71,2	71,4
AREA ACCESSO	182,9	181,9	184,1	181,3	182,1	182,3	180,1
AREA PERMANENZA	313,6	318,7	307,2	304,6	300,1	303,4	318,3
AREA DECADENZA	387,4	378,6	381,5	378,1	364,2	353,5	370,3
CANONE MEDIO PROVINCIALE	142,2	132,8	136,4	134,8	129,8	129,2	134,6

Canone medio mensile anno 2017: € 125,4

Canone medio mensile anno 2018: € 130,6

Canone medio mensile anno 2019: € 128,1

Canone medio mensile anno 2020: € 130,3

Canone medio mensile anno 2021: € 133,6

Canone medio mensile anno 2022: € 132,9

Canone medio mensile anno 2023: € 142,2

MOROSITA' CORRENTE ANNO

Il dato relativo alla morosità corrente (comprensiva sia dei canoni Erp che degli oneri accessori) è pari al 7,26%. Si rileva un leggero aumento nella percentuale rispetto allo scorso anno, ma dato l'anno estremamente critico trascorso, si ritiene più che giustificabile un leggero aumento della morosità.

Rimane periodica e attenta l'attività di solleciti, avvisi di mora, piani di rientro, contatti personali, messi in atto dagli Uffici Acer al fine di aggredire la morosità sin dall'inizio del suo instaurarsi, con una continua opera di “accompagnamento” degli assegnatari morosi, che mira ad evitare che gli importi possano diventare troppo importanti e più difficoltosi da recuperare.

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2023			
ANNO 2023	EMESSO AL 31/12/2023	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2023	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.391.826,14	384.101,87	6,01%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.104.887,34	305.726,13	9,85%
	9.496.713,48	689.828,84	7,26%
MOROSITA' CORRENTE ANNO 2022			
ANNO 2022	EMESSO AL 31/12/2022	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2022	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.594.097,18	360.916,42	5,47%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.142.459,33	278.290,42	8,86%
	9.736.556,51	639.206,84	6,57%

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2021			
ANNO 2021	EMESSO AL 31/12/2021	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2021	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.847.441,93	460.411,18	6,72%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.065.560,67	284.795,48	9,29%
	9.913.002,60	745.206,66	7,52%

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2020			
ANNO 2020	EMESSO AL 31/12/2020	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2020	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.570.785,77	438.426,44	6,67%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	3.041.495,10	373.531,86	12,28%
	9.612.280,87	811.958,30	8,45%

N.B. - sono stati considerate le bollette emesse al 31 dicembre e gli incassi delle stesse fino alla data del 31/01 di ogni anno

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

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

N.B. - sono stati considerate le bollette emesse al 31 dicembre e gli incassi delle stesse fino alla data del 31/01 di ogni anno

GESTIONE POSIZIONI UTENTI MOROSI E RECUPERO CREDITI

Prosegue la gestione interna degli utenti morosi.

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

Laddove necessario viene affidato l'incarico all'Ufficio Legale interno al fine di non gravare con il costo di spese legali utenti già in difficoltà con il pagamento dei canoni, pertanto anche per l'anno 2023 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni:

dall'anno 2018 ad oggi nessun incarico di recupero credito è stato affidato all'esterno, contrariamente a quanto accadeva fino a circa 10 anni fa (nel 2014 affidate a legali esterni 176 posizioni in esaurimenti negli anni a seguire:

COMUNE	AVVII DEL PROCEDIMENTO DI DECADENZA	DICHIARAZIONI DI DECADENZA	TOTALI atti al 31/12/2023	REVOCA PREAVVISO	REVOCA DECADENZA
ALFONSINE	4	1	5		
BAGNACAVALLO	15	6	21		3
BAGNARA DI ROM.	2		2		
BRISIGHELLA	1	1	2		
CASOLA VALSENIO	1	1	2		
CASTEL BOLOGNESE	1	1	2	2	
CERVIA	10	4	14	1	
CONSELICE	7		7		1
COTIGNOLA	8	2	10	2	
FAENZA	33	6	39	1	2
FUSIGNANO	3	4	7		
LUGO	6		6		3
MASSALOMBarda	13	3	16	1	
RAVENNA	226	62	288	53	19
RIOLO TERME	1		1		
RUSSI	2		2		
S. AGATA SUL SANTERNO	3		3		
SOLAROLO	2		2		
TOTALE	338	91	429	60	28

PIANI DI RIENTRO

I Piani di rientro vengono concordati dall’Ufficio Morosità interno ad Acer e presso i vari Uffici Casa dagli operatori sul territorio (Ravenna, Faenza, Unione comuni lughese, Russi e Cervia)

1007	21	CERVIA
1014	163	RAVENNA
1016	20	RUSSI
2001	22	ALFONSINE
2002	27	BAGNACAVALLO
2008	13	CONSELICE
2009	17	COTIGNOLA
2011	9	FUSIGNANO
2012	52	LUGO
2013	20	MASSA
2017	2	S.AGATA
3004	4	BRISIGHELLA
3005	1	CASOLA
3006	7	CASTEL B.
3010	92	FAENZA
3015	3	RIOLO T.
3018	2	SOLAROLO
	475	

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

SFRATTI ESEGUITI

L'esecuzione degli sfratti per morosità è ripresa nel corso del 2022 essendo concluso il periodo emergenziale legato alla pandemia e si è decisamente contratto nel corso del 2023 sempre a seguito degli eventi alluvionali accaduti

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

- Anno 2015 eseguiti 27 + 2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
- Anno 2016 eseguiti 21 + 13 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
- Anno 2017 eseguiti 30 + 9 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
- Anno 2018 eseguiti 38 + 6 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
- Anno 2019 eseguiti 39 + 5 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
- Anno 2020 eseguiti 5 + 2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
- Anno 2021 eseguiti 11 + 5 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
- Anno 2022 eseguiti 17+10 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE

Nell'anno 2023 sono state svolte dal Servizio Manutenzione di ACER le attività tecniche manutentive ordinarie e straordinarie mediante la gestione dei seguenti contratti: “Appalto per l'affidamento dei servizi a canone ed a misura occorrenti al mantenimento del patrimonio gestito da Acer Ravenna nella provincia di Ravenna” (di seguito denominato Appalto Servizi) e n. 2 contratti “Accordo Quadro inerente i lavori di efficientamento energetico, manutenzione ordinaria e straordinaria edile e impiantistica ed il ripristino degli alloggi del patrimonio edilizio di proprietà o in gestione ad Acer Ravenna” (di seguito denominati Accordo Quadro anno 20-23 e Accordo Quadro anno 23-26).

Attività Manutentive

Le attività di questo ambito sono riepilogabili in funzione della natura e della modalità di calcolo del corrispettivo:

- a) **Interventi e servizi a canone**, ovvero retribuiti con importi fissi determinati nella gara di appalto dei Servizi Manutentivi. Rientrano in questo ambito principalmente gli interventi eseguiti per manutenzioni ordinarie e gli interventi urgenti negli alloggi; le richieste per tali interventi nel 2023 ammontano complessivamente a n. 5.025;
- b) **Servizi a misura, eseguiti tramite l'impresa dell'Appalto Servizi Manutentivi**, su richiesta, e con addebito all'utenza. Rientrano a titolo di esempio in questa tipologia la manutenzione del verde condominiale, la manutenzione degli ascensori, gli spurghi, letture contacalorie e quant'altro esplicitato nel Regolamento. le richieste per tali interventi nel 2023 ammontano complessivamente a interventi n. 2456;
- c) **Interventi manutentivi extra canone (esclusi i ripristini)**, ovvero tutti i lavori la cui necessità imponderabile si è manifestata durante l'anno, ad esempio il rifacimento di una fogna, di un tetto; tali lavori, eseguiti sia nell'ambito dell'Appalto Servizi sia nell'ambito dell'Accordo Quadro e non compresi nel canone forfettario, nel 2023 sono stati complessivamente n.1.413.
- d) L'attività di ripristino degli alloggi, dopo il rilascio al termine della locazione, riveste grande importanza nella gestione del patrimonio e nell'interesse della collettività.

La tempestività nello svolgimento di tale servizio consente di rendere disponibile nel più breve tempo possibile un alloggio per il suo riutilizzo da parte del nuovo utente.

Nell'anno **2023** sono stati resi disponibili **n. 279** alloggi con attività di ripristino alloggi di diversa natura dalla semplice manutenzione ordinaria (es. imbiancatura) a manutenzioni straordinarie (es. rifacimenti di parti edili od impianti).

La remunerazione di tali attività è coperta dal monte dei canoni riscossi e da alcuni Finanziamenti Regionali, l'attività è affidata nell'ambito dei n.2 contratti di Accordo Quadro.

Di seguito si riporta:

- 1) la tabella con il numero delle disponibilità rilasciate nell'anno 2023 suddivisi per Comuni a seguito interventi di ripristino eseguiti:

COMUNI	Disponibilità alloggi anno 2023
ALFONSINE	2
BAGNACAVALLO	16
BAGNARA	0
BRISIGHELLA	8
CASOLA	7
CASTEL BOLOGNESE	4
CERVIA	6
CONSELICE	7
COTIGNOLA	4
FAENZA	90
FUSIGNANO	8
LUGO	14
MASSA LOMBARDA	7
RAVENNA	94
RIOLO TERME	3

RUSSI	3
S. AGATA SUL SANTERNO	0
SOLAROLO	6
	279

- 2) la tabella con la valorizzazione degli interventi di ripristino eseguiti nell'anno 2023 suddivisi per Comuni:

COMUNI	FINANZIAMENTO REGIONALE STRAORDINARIO DELIBERA 360/2023 QUOTA PARTE ANNO 2023 IVA COMPRESA	FINANZIAMENTO REGIONALE ALLUVIONE DELIBERA 1068/2023 QUOTA PARTE ANNO 2023 IVA COMPRESA	QUOTA A CARICO FONDI COMUNALI 2023 per COMUNE IVA COMPRESA	IMPORTO COMPLESSIVO RIPRISTINI 2023 per COMUNE (IVA COMPRESA)
ALFONSINE	0,00 €	0,00 €	4.195,25 €	4.195,25 €
BAGNACAVALLO	0,00 €	41.056,57 €	19.948,80 €	61.005,36 €
BAGNARA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
BRISIGHELLA	0,00 €	0,00 €	30.886,95 €	30.886,95 €
CASOLA	7.207,78 €	0,00 €	32.838,91 €	40.046,69 €
CASTEL BOLOGNESE	12.270,15 €	1.029,47 €	14.839,31 €	28.138,93 €
CERVIA	24.481,01 €	0,00 €	66.212,49 €	90.693,50 €
CONSELICE	0,00 €	25.159,30 €	-0,03 €	25.159,27 €
COTIGNOLA	0,00 €	0,00 €	10.918,51 €	10.918,51 €
FAENZA	65.172,91 €	259.195,82 €	97.748,56 €	422.117,29 €
FUSIGNANO	0,00 €	0,00 €	42.327,67 €	42.327,67 €
LUGO	9.317,26 €	17.982,29 €	56.624,72 €	83.924,28 €
MASSA LOMBarda	6.492,05 €	3.796,20 €	29.987,05 €	40.275,29 €
RAVENNA	351.314,04 €	36.736,14 €	350.849,60 €	738.899,78 €
RIOLO TERME	0,00 €	0,00 €	16.920,50 €	16.920,50 €
RUSSI	12.747,55 €	0,00 €	12.553,38 €	25.300,93 €
S. AGATA SUL SANTERNO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SOLAROLO	10.805,03 €	28.051,83 €	9.760,21 €	48.617,06 €
TOTALE	499.807,77 €	413.007,60 €	796.611,88 €	1.709.427,26 €

e) Nel corso dell'anno 2023 sono stati eseguiti **ulteriori interventi extra canone** finalizzati alla manutenzione straordinaria e riqualificazione degli immobili.

Di seguito si riportano gli interventi che **rivestono particolare rilevanza**. Tale tipologia di interventi trova copertura dal monte dei canoni riscossi, da alcuni Finanziamenti Regionali e da incentivi da Superbonus 110% e/o Bonus Facciate.

Tipologia ed Ubicazione	n. alloggi	Importo complessivi (iva esclusa)
RUSSI, VIA TRIESTE 3: sostituzione centrale termica	9	€ 36.055,77
VIA GULLI 249/C: completamento lavorazioni di adeguamento normativo finalizzate all'ottenimento del CPI (Fondi Finanziamento 457/78).	42	€ 74.161,66
FAENZA, VIA LACCHINI 69-71: Lavori di efficientamento energetico, di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica, il ripristino di alloggi sfitti da realizzarsi sul patrimonio immobiliare di proprietà (Bonus 110%)	24	€ 563.296,11
RAVENNA, VIA PATUELLI 10-22: Lavori di efficientamento energetico, di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica, il ripristino di alloggi sfitti da realizzarsi sul patrimonio immobiliare di proprietà (Bonus 110% e Bonus Facciate)	48	€ 2.248.243,73

Da ultimo si precisa che nel corso dell'anno 2023, sono state eseguite nell'ambito del Servizio Manutenzione le prime attività di ripristino e messa in sicurezza a seguito degli eventi metereologici avvenuti tra maggio e luglio 2023 (alluvione e tromba d'aria). Sono state svolte principalmente lavori di messa in sicurezza/ripristino degli impianti elettrici e meccanici in seguito all'alluvione e di messa in sicurezza di alcune coperture divelte in seguito al fortunale.

La spesa complessiva per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria effettuata nel corso del 2023 è stata pari a € 6.896.311, al lordo dell'utilizzo dei fondi residui derivanti da anni precedenti e trasferimenti e risulta così articolata:

- Interventi manutenzione a canone € 1.178.887,
- Interventi di manutenzione straordinaria € 5.296.209, di cui utilizzi fondi anni precedenti per € 423.519. Il significativo aumento dell'importo di tali interventi è dovuto principalmente

alla registrazione della fattura relativa all'intervento di efficientamento energetico Superbonus 110% realizzato in via Patuelli 10-16-18-22 che impatta per 2.527.568,

- Interventi di manutenzione straordinaria per alluvione € 169.696 di cui utilizzi fondi per € 116.000 (trasferimenti ricevuti da Assoenologi € 13.000 e da BCC € 103.000)
- Interventi di manutenzione sugli edifici condominiali € 120.361.

Attività tecniche

Nell'anno 2023 le attività tecniche svolte dai Servizi Tecnici di ACER (Lavori ed Energia) mediante lo svolgimento di attività di progettazione, affidamento, direzione lavori e collaudo sono state rivolte agli enti Committenti (Comuni della Provincia).

Le attività tecniche riferite alla progettazione e all'esecuzione dei lavori pubblici, compresa l'attività di stazione appaltante, la direzione dei lavori e il collaudo delle opere progettate e realizzate, trovano remunerazione, per l'anno 2023, in:

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

Rimangono in essere le forme di remunerazione cui ACER ha avuto accesso secondo quanto indicato nella Delibera ARG/elt n. 74/08 del Gestore dei Servizi Energetici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (“Scambio sul Posto”), relativi ai seguenti impianti fotovoltaici:

num.	CONVENZIONE GSE	Riferimento
1	SSP00507482	PATUELLI 18
2	SSP00507486	PATUELLI 20
3	SSP00580728	FVT_2_AGOSTO
4	SSP00506325	BUTRINTO_8
5	SSP00507479	PATUELLI 14
6	SSP00502874	PATUELLI 12
7	SSP00506324	GAMBERINI_15
8	SSP00782089	PONTE ROMANO_28

INTERVENTI EDILIZI

Di seguito sono riportate le attività tecniche avviate, in corso di esecuzione nel 2023:

N. progressivo	Committente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/risorse	Stato dell'opera al 31.12.2023
1	Comune di Faenza	Riqualificazione patrimonio E.R.P. – Fabbricato via Ponte Romano 30	Programma “Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione edilizia residenziale pubblica”	Fase esecutiva. Cantiere avviato il 29/06/2023
2	Comune di Russi	Riqualificazione patrimonio E.R.P. – Fabbricato via Croce 10	Programma “Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione edilizia residenziale pubblica”	Fase esecutiva. Cantiere avviato il 29/06/2023
3	Comune di Lugo	Riqualificazione patrimonio E.R.P. – Fabbricati viale Europa 120-122 e 124-126	Programma “Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione edilizia residenziale pubblica”	Fase esecutiva. Cantiere avviato il 29/06/2023
4	Comune di Ravenna	Riqualificazione patrimonio E.R.P. – Fabbricati di via Missiroli 1, 5, 9	Programma “Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione edilizia residenziale pubblica”	Fase esecutiva. Cantiere avviato il 29/06/2023

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2023 i seguenti attestati di prestazione energetica, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

Comune	N. attestati emessi Anno 2023
Alfonsine	0
Bagnacavallo	0
Bagnara di Romagna	0
Brisighella	1
Casola Valsenio	2
Castel Bolognese	2
Cervia	0
Conselice	2
Cotignola	0
Faenza	32
Fusignano	1
Lugo	5
Massa Lombarda	1
Ravenna	79
Riolo terme	1
Russi	1
Sant'Agata sul Santerno	0
Solarolo	0
Totale 2022	127

Il sistema regionale di certificazione energetica ha subito importanti modifiche a seguito della emissione della delibera di Giunta regionale n. 1275 del 7 settembre 2015 **Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici (certificazione energetica)**, entrata in vigore il 1° ottobre 2015 e alle successive novità introdotte dalla delibera di Giunta regionale n. 1715 del 24 ottobre 2016 **Modifiche all'"Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione**

energetica degli edifici” di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015, ricordando tra le più importanti: l’introduzione delle 10 classi “scorrevoli” di classificazione della prestazione energetica degli edifici e l’introduzione di un corrispettivo di **€15,00 (quindici/00)** quale contributo richiesto ai soggetti certificatori in occasione dell’emissione di ogni Attestato di Prestazione Energetica (a partire da aprile 2016) e che pertanto dovranno essere rimborsati da parte dei comuni, secondo quanto indicato nella tabella seguente:

	<i>numero APE al 31/12/2023</i>	<i>Importo per Comune</i>
ALFONSINE	0	€ 0,00
BAGNACAVALLO	0	€ 0,00
BAGNARA DI ROMAGNA	0	€ 0,00
BRISIGHELLA	1	€ 15,00
CASOLA VALSENIO	2	€ 30,00
CASTELBOLOGNESE	2	€ 30,00
CERVIA	0	€ 0,00
CONSELICE	2	€ 30,00
COTIGNOLA	0	€ 0,00
FAENZA	32	€ 480,00
FUSIGNANO	1	€ 15,00
LUGO	5	€ 75,00
MASSA LOMBARDA	1	€ 15,00
RAVENNA	79	€ 1.185,00
RIOLO TERME	1	€ 15,00
RUSSI	1	€ 15,00
SANT'AGATA SUL SANTERNO	0	€ 0,00
SOLAROLO	0	€ 0,00
Total	127	€ 1.905,00

CONTO TERMICO

Sono stati richiesti al GSE, nell'anno 2022, i contributi ai sensi del *DM 16 febbraio 2016 “Conto Termico 2.0”* per interventi di riqualificazione energetica dei fabbricati di cui alla tabella seguente, principalmente la sostituzione dei generatori di calore e con meno frequenza per la sostituzione di serramenti:

COMUNE	ANNO RIFERIMENTO	Numero di contratti stipulati
Alfonsine	2023	0
Bagnacavallo	2023	1
Bagnara di Romagna	2023	0
Brisighella	2023	0
Casola Valsenio	2023	0
Castel Bolognese	2023	3
Cervia	2023	1
Conselice	2023	0
Cotignola	2023	1
Faenza	2023	6
Fusignano	2023	3
Lugo	2023	0
Massa Lombarda	2023	1
Ravenna	2023	16
Riolo terme	2023	0
Russi	2023	1
Sant'Agata sul Santerno	2023	0
Solarolo	2023	0

IMPORTO PER CONTRATTI STIPULATI DAL 01/01/2023 AL 31/12/2023	33
---	-----------

Rimangono congelate sul portale del GSE le pratiche presentate a ridosso dell'evento alluvionale che ha colpito l'Emilia Romagna nel maggio del 2023, per il quale il GSE non permette la conclusione dell'iter e la successiva richiesta di incentivo, per complessive n. 21 richieste.

RINNOVO PRATICHE DI PREVENZIONE INCENDI.

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

Nel 2023 sono state rinnovate le seguenti attività:

- Autorimessa via della repubblica Fusignano
- Autorimessa e centrale termica via Dorese 75 Ravenna
- Centrale termica edifici via Grado 80-82 e 49-51

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è composto, al 31/12/2023, da 37 unità di personale a tempo indeterminato ed una unità di personale a tempo determinato.

Le variazioni dell'organico rispetto al 31/12/2022 sono dovute alla cessazione per dimissioni volontarie di un dipendente nell'ambito del Servizio Manutenzione e Pronto Intervento con decorrenza 02.12.2023, e alle dimissioni, con effetto al 01.01.2023, di due dipendenti a seguito di pensionamento, una nell'ambito del Servizio Bilancio e Contabilità, l'altro in comando presso il Comune di Ravenna. Nell'anno si sono verificate due assunzioni, entrambe a tempo indeterminato, una unità, a decorrere da marzo 2023, nell'ambito del Servizio Erp/Gestione Utenti, Ufficio Amministrazioni Condominiali, Rendicontazioni e Morosità, l'altra unità di personale impiegata nell'ambito del servizio tecnico, Area Programmi di Intervento e Riqualificazione, a decorrere da maggio 2023.

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo con contratto a tempo indeterminato in servizio al **31/12/2023** e suddivise per livello in base al CCNL Federcasa e per servizio di appartenenza.

AREA DI ATTIVITA'	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C2	Totale
SERVIZIO MANUTENZIONE PRONTO INTERVENTO	1		1,5		1	3	1			7,5
SERVIZIO ENERGIA/LAVORI E PATRIMONIO		1	0,5			2				3,5
PROGRAMMAZIONE E PROGETTAZIONE ATTIVITA' DI PROSSIMITA' E VICINATO E AZIONI DI MEDIAZIONE						1				1
SERVIZIO GESTIONE IMM.RE SERVIZIO POLITICHE ABITATIVE AREA RAVENNA-LUGO/ FAENZA E CERVIA	1					1	11,5	1	1	15,5
SERVIZIO COORDINAMENTO ATT. TECNICHE/SEGRETERIA CDA-CDE/GESTIONE ASSICURAZIONI		1								1

DATA MANAGER E SISTEMI INFORMATIVI/GESTIONE DOCUMENTALE E INFORMATICA/AFFARI LEGALI/GARE E APPALTI/QUALITA' E TRASPARENZA				1		2		1		4
SERVIZIO BILANCIO E CONTABILITA'		1				1				2
SERVIZIO PERSONALE/GESTIONE PATRIMONIO PROPRIETA' ACER		1					0,5			1,5
TOTALE	2	4	2	1	1	10	13	2	1	36

Alla tabella sopra esposta occorre aggiungere una figura con qualifica dirigenziale in base al CCNL Confservizi-Federmanager, a cui è stato affidato il ruolo di Direttore Generale a decorrere dal 01/03/2022 fino al 29/02/2024.

La composizione del costo del personale al 31/12/2023 e il suo raffronto con l'anno precedente sono commentati nella Nota integrativa.

Gli obiettivi di produttività programmati per il 2023 e sulla base dei quali è stato quantificato, secondo quanto previsto dall'Accordo Sindacale siglato in data 03/08/2023, il 90% del salario accessorio pari a Euro 135.000,00 da distribuire ai dipendenti nell'esercizio successivo sono i seguenti:

	DESCRIZIONE DELL'OBBIETTIVO
1	<i>ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DELL'EFFETTIVA PRESENZA DEI NUCLEI FAMIGLIARI E DI CONTROLLO DEL RISPETTO DELLE REGOLE DA PARTE DEGLI ASSEGNAZIARI ERP</i>
2	<i>ATTIVITA' DI RIPRISTINO DEGLI ALLOGGI SFITTI</i>
3	<i>ATTIVITA' DI AGGIORNAMENTO DELL'ANAGRAFE PATRIMONIALE</i>
4	<i>ATTIVITA' DI REDAZIONE DEGLI ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>
5	<i>RISPOSTE ALLE ISTANZE DELL'UTENZA RELATIVAMENTE AL SERVIZIO MANUTENZIONE</i>
6	<i>ATTIVITA' DI PROGRAMMAZIONE DEI PIANI DI RIENTRO CON ASSEGNAZIARI CESSATI E ZIONI DI EMPORWEEMENT PER IL CONTRASTO ALLA MOROSITA'</i>
7	<i>INCREMENTO DELLE FORME DI COLLABORAZIONE DI PARTECIPATIVE CON ACER (AUTOGESTIONE, GESTIONE PARTECIPATA, PATTI DI COLLABORAZIONE)</i>
8	<i>ATTIVITA' DI REPORT-MONITORAGGIO DELL'INCASSATO SU EMESSO DEI CANONI DI LOCAZIONE, DI ANALISI DEI FLUSSI FINANZIARI E DELLA LIQUIDITA' DI CASSA</i>

Gli obiettivi elencati costituiscono obiettivi trasversali comuni a tutto il personale dell'azienda, coinvolto nella loro realizzazione.

Ai fini della distribuzione del restante 10% del salario accessorio pari a Euro 15.000 sono stati individuati i seguenti indicatori di redditività:

	DESCRIZIONE DELL'OBBIETTIVO
1	<i>RIDUZIONE DEI COSTI PER DIARIE E TRASFERITE EXTRAURBANE IN VIRTU' DI RAZIONALIZZAZIONE E RIORGANIZZAZIONE DELLE PRESENZE/TRASFERITE E DELL'UTILIZZO DEI VEICOLI AZIENDALI</i>

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31/12/2023 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 15.779.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2023, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2023.

In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare l'utile di esercizio al fondo di riserva ordinaria per Euro 789 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 14.990.

Ravenna, 30 aprile 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

La Presidente

Lina Taddei

Firmato digitalmente da: Lina Taddei
Data: 30/05/2024 14:14:55

ACER Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

Sede in Ravenna, Viale Farini n. 26

Codice fiscale e Partita IVA 00080700396

Ente Pubblico Economico iscritto c/o CCIAA di Ravenna al n° 00080700396 della sezione ordinaria, n° REA 164982

BILANCIO D'ESERCIZIO 2023

STATO PATRIMONIALE

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2023	31/12/2022
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) Immobilizzazioni immateriali:		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.851	17.319
7) altre immobilizzazioni immateriali	528.073	555.551
<i>Totale B . I</i>	534.924	572.870
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	1.484.724	1.564.219
4) altri beni	461.553	551.688
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
<i>Totale B . II</i>	1.946.278	2.115.907
III) Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:		
d bis) altre imprese	1.395	1.395
<i>Totale B . III . 1</i>	1.395	1.395
2) crediti:		
d bis) verso altri:	97.762	121.278
<i>Totale B . III . 2</i>	97.762	121.278
<i>Totale B . III</i>	99.157	122.673
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	2.580.359	2.811.450
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
II) Crediti		
1) verso clienti	2.333.637	3.102.118
5) bis crediti tributari	131.867	170.008
5) ter imposte anticipate	100.970	83.970
5) quater verso altri:	3.649.914	2.116.780
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	1.219.168	1.193.237
<i>Totale C . II</i>	7.435.557	6.666.113
IV) Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.673.299	2.273.143
3) denaro e valori in cassa	5.511	5.511
<i>Totale C . IV</i>	2.678.810	2.278.654
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	10.114.367	8.944.767
D) RATEI E RISCONTI	301.285	315.227
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	12.996.011	12.071.444

PASSIVO	31/12/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
V) Riserve statutarie	2.583.371	2.539.246
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	15.779	44.125
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	2.829.070	2.813.292
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	16.021	30.992
2) per imposte, anche differite	0	0
4) altri	490	490
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	16.511	31.481
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	1.016.000	1.083.953
D) DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO:		
4) Debiti verso Banche	1.047.959	1.193.812
di cui oltre l'esercizio successivo	898.271	1.047.532
7) Debiti verso fornitori	2.249.082	2.116.645
12) Debiti tributari	348.525	69.518
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	54.877	70.673
14) Altri debiti	2.814.152	2.734.180
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	2.619.834	1.957.334
TOTALE DEBITI (D)	9.134.429	8.142.162
E) RATEI E RISCONTI	0	556
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	12.996.011	12.071.444

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2023	31/12/2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.182.937	7.328.213
5) altri ricavi e proventi	3.363.505	1.618.210
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	10.546.442	8.946.423
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	2.711	2.923
7) per servizi	7.690.085	5.657.972
8) per godimento beni di terzi	11.606	10.469
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.466.144	1.473.733
b) oneri sociali	406.690	410.636
c) trattamento di fine rapporto	111.708	187.761
e) altri costi	1.450	3.000
<i>Total B . 9</i>	1.985.992	2.075.129
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	43.755	55.938
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	202.530	204.249
c) altre svalutazioni delle immobilizz.	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	285.000	315.000
<i>Total B . 10</i>	531.285	575.187
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
14) oneri diversi di gestione	243.986	470.558
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	10.465.665	8.792.239
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	80.777	154.184
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni	0	0
<i>Total C . 15</i>	0	0
16) altri proventi finanziari	0	0
da altri	72.695	10.030
<i>Total C . 16</i>	72.695	10.030
17) interessi ed altri oneri finanziari		
verso altri	104.755	70.146
<i>Total C . 17</i>	104.755	70.146
17 bis utili e perdite su cambi		
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17+ - 17bis)	-32.060	-60.116
Risultato prima delle imposte (A - B + C +- D)	48.717	94.068
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	32.938	49.943
21) UTILE DELL' ESERCIZIO	15.779	44.125

Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

	(Importi in unità di euro)	
	31/12/2023	31/12/2022
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	15.779	44.125
Rettifiche per elementi non monetari		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	246.285	260.187
Accantonamenti ai fondi netti	(14.971)	(48.917)
Accantonamenti TFR netti	(67.953)	153.119
Totale rettifiche elementi non monetari	163.361	364.388
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	179.140	408.513
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	768.480	(101.705)
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	636.569	10.646
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(1.498.052)	(999.627)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	132.437	790.217
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	342.628	213.490
Totale variazioni capitale circolante netto	382.062	(86.979)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	561.203	321.534
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(32.901)	(1.811)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(5.809)	(8.923)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	23.516	166.311
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(15.194)	155.576
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	3.408	(149.325)
Incremento/(decremento) mutui bancari	(149.262)	(146.335)
Mezzi propri	0	0
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(145.853)	(295.659)
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	400.155	181.451
Disponibilità liquide iniziali	2.278.654	2.097.203
di cui depositi bancari:	2.273.143	2.091.692
di cui denaro in cassa:	5.511	5.511
Disponibilità liquide finali	2.678.810	2.278.654
di cui depositi bancari:	2.673.299	2.273.143
di cui denaro in cassa:	5.511	5.511
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	2.132.376	1.801.600
Posizione finanziaria netta a breve finale	2.529.124	2.132.376
Variazione della Posizione Finanziaria Netta a breve termine	396.746	330.776

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2023

Attività svolta

Le attività svolte dall’Ente sono:

- la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia residenziale Pubblica e di Edilizia sociale e dei compiti amministrativi connessi. Tale attività è regolata dalle Convenzioni per l'affidamento in Concessione all’Azienda Casa Emilia-Romagna, siglate con i Comuni della Provincia di Ravenna rinnovate nel 2023 e aventi decorrenza dall’01/01/2023 al 31/12/2031;
- il contenuto delle attività e la loro modalità di attuazione ed esecuzione sono in gran parte definite dall’art. 41 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24 e specificate nei capitolati prestazionali elencati nelle Concessioni in essere con i comuni.
- la realizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, (in via residuale) con l'utilizzo dei finanziamenti della legge 457/78, DM 7/4/97, L.R. 34/96, C.R.251/00, C.R. 501/03, D.L. 159/2007 e dei fondi derivanti dalle vendite di alloggi effettuate secondo le leggi n. 513/77 e della Legge 560/93;
- la progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi, urbanistici e di interventi complessi;
- la gestione condominiale e altri servizi per gli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione.
- la gestione degli Uffici Casa, del Servizio di Mediazione sociale per i comuni aderenti tramite concessione;
- la gestione dell’attività di certificazione energetica per i comuni aderenti tramite concessione;

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

Criteri di formazione del bilancio

Il bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci delle società, per quanto compatibili con la natura giuridica dell’Ente e nel rispetto dei principi contabili applicabili ad un’impresa in funzionamento, elaborati dall’Organismo Italiano di Contabilità, per quanto applicabili, allo scopo di garantire, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell’Azienda.

Il Bilancio chiuso al 31/12/2023 è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredata dalla relazione degli amministratori sull’andamento della gestione.

La presente nota integrativa, che ha la funzione di fornire le informazioni integrative, esplicative e complementari sui dati presentati nel bilancio, è stata integrata dal seguente documento:

- prospetto dei movimenti della “gestione speciale” (allegato 1).

Il Rendiconto finanziario è redatto in base al dettato dell’articolo 2425-ter.

Il prospetto dei movimenti della “gestione speciale” consente di riscontrare la quadratura delle poste dell’attivo e del passivo di bilancio relativamente alla liquidità generata dalla vendita di alloggi ERP e ai debiti per finanziamenti ricevuti da enti pubblici.

Relativamente all’andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione ed ai rapporti con parti correlate, si rinvia a quanto esposto nella “Relazione sulla gestione”.

Per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l’importo della voce corrispondente dell’esercizio precedente.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio, i valori delle voci di bilancio dell'esercizio sono perfettamente comparabili con quelli delle voci del bilancio dell'esercizio precedente. Ai fini comparativi alcuni importi relativi all'esercizio precedente sono stati opportunamente riclassificati.

Il presente bilancio d'esercizio è stato sottoposto a revisione contabile dalla società LaBase Revisioni S.r.l.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2023 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2023 e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività.

Si precisa che nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di produzione o di acquisto da terzi, comprensivo degli oneri accessori. Tali costi sono stati assoggettati ad ammortamento in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto, in funzione del periodo di prevista utilità futura.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.

I costi di manutenzione aventi carattere incrementativo delle immobilizzazioni, perché hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o comunque hanno portato ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni, mediante l'applicazione di aliquote ritenute rappresentative della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti. Tali aliquote sono successivamente dettagliate in sede di commento alle voci dello stato patrimoniale.

Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50%, poiché si ritiene che la quota così calcolata non si discosti significativamente da quella calcolata a partire dal momento in cui il cespite è divenuto disponibile e pronto per l'uso.

Le immobilizzazioni materiali relative ad immobili realizzati con contributo pubblico sono iscritte al netto dei relativi contributi, secondo il documento OIC n. 16. Laddove il costo della costruzione sia stato completamente finanziato dall'intervento pubblico, tale contabilizzazione non comporta l'iscrizione di ammortamenti nel conto economico.

Crediti e debiti

I crediti e debiti sono generalmente rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Tale criterio non viene applicato nei casi in cui:

- gli effetti sono irrilevanti: cioè quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, la differenza fra tasso nominale e tasso effettivo e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo;
- la scadenza dei crediti o dei debiti è a breve termine (ossia inferiore ai 12 mesi);
- l'iscrizione in Bilancio è avvenuta in data anteriore al 01 gennaio 2016.

In questi casi, i debiti sono valutati al valore nominale e i crediti al presumibile valore di realizzo, rettificati dall'apposizione di un fondo svalutazione crediti, ove necessario.

Ratei e risconti

I ratei ed i risconti sono calcolati in base al principio di competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi di esercizio.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che hanno rettificato il valore dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio.

Lo stanziamento riflette la migliore stima possibile sulla base degli elementi conoscitivi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Riconoscimento dei ricavi

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

In particolare, i ricavi per servizi sono contabilizzati tenendo conto del momento in cui è avvenuta l'erogazione del servizio stesso.

Imposte

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

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

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2023, iscritte per un valore netto di Euro 534.924, hanno registrato un decremento lordo rispetto al saldo al 31 dicembre 2022 pari a € 37.946.

L'ammortamento di periodo delle immobilizzazioni per spese per licenze software è pari ad Euro 16.276. L'aliquota ordinaria di ammortamento utilizzata per il software di proprietà è pari al 33%.

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

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

Descrizione	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Decrementi	Amm. 2023	Svalutazioni / Rettifiche	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Concessioni, licenze, marchi e simili	512.207	494.889	17.319	5.809	0	16.276	0	518.016	511.165	6.851
Altre immobilizzazioni immateriali	824.431	268.880	555.551	0	0	27.478	0	824.431	296.358	528.073
Totali	1.336.638	763.768	572.870	5.809	0	43.754	0	1.342.447	807.524	534.923

B.II) Immobilizzazioni materiali

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

Descrizione	Valore al 31.12.2022			Variazioni 2023			Valore al 31.12.2023		
	Valore lordo al 31/12/2022	F.do amm.to al 31/12/2022	Valore netto al 31/12/2022	Incrementi 2023	Dismissioni al 2023	Ammortamento 2023	Valore lordo al 31/12/2023	F.do amm.to al 31/12/2023	Valore netto al 31/12/2023
Terreni	70.988	0	70.988	0	0	0	70.988	0	70.988
Fabbricati	3.608.490	2.115.259	1.493.231	18.675	0	98.169	3.627.165	2.213.428	1.413.737
Macchine ordinarie per ufficio	33.237	33.237	0	0	0	0	33.237	33.237	0
Attrezzature industr.e comm. varie	20.314	20.157	156	0	0	30	20.314	20.187	127
Mobili e arredi	143.455	127.081	16.374	0	0	2.890	143.455	129.971	13.484
Attrezzat.elettroniche d'ufficio	149.968	133.922	16.046	14.226	0	7.058	164.194	140.980	23.214
Mezzi di locomozione	372	372	0	0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.680	1.368.568	519.112	0	0	94.384	1.887.680	1.462.952	424.728
Immobiliz. In corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	5.914.504	3.798.596	2.115.907	32.901	0	202.530	5.947.404	4.001.126	1.946.278

Terreni e Fabbricati: l'incremento, registrato nei fabbricati nel corso dell'esercizio, è rappresentato dai lavori eseguiti per manutenzione straordinaria sugli immobili di proprietà.

Attrezzature: rispetto all'esercizio precedente l'incremento è dovuto principalmente all'acquisizione di computer, monitor e stampanti

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

CATEGORIA	ALIQUOTA
Immobili	3%
Mobili e arredi	12%
Macchine per ufficio ordinarie	12%
Macchine per ufficio elettroniche ed apparecchiature informatiche	20%
Attrezzatura varia	15%

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotti del 50% per i beni acquisiti nell'esercizio poiché si ritiene che la quota d'ammortamento così ottenuta non si discosti significativamente da quella calcolata a partire dal momento in cui il cespote è disponibile e pronto all'uso. Le aliquote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Gli oneri di manutenzione e miglioramento, straordinari e non ricorrenti, vengono imputati ad incremento dei cespiti interessati nel solo caso in cui incrementino il valore degli stessi. Le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti ed ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostentamento.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

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

Descrizione	Valore al 31.12.2022	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2023
Partecipazioni	1.395	0	0	1.395
Altre imprese	1.395	0	0	1.395
Crediti verso altri	121.278	0	23.516	97.762
Contratti diversi	2.376	0	0	2.376
Cessionari per rate riscatto	9.569	0	9.569	0
Comune Ravenna rate mutuo Filetto e Intervento di riqualificazione energetica Kyoto	109.333	0	13.947	95.386
Totale	122.673	0	23.516	99.157

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

Con atto di fusione Nr- 24621 registrato al Registro delle Imprese di Bologna in data 01/05/2019 si sono estinte le Società Ervet S.p.A e Aster Soc.Cons.p.A. Dalla loro fusione è stata costituita la nuova società consortile per azioni denominata ART-ER Attrattività Ricerca Territorio Soc.Cons.p.A. con sede in Bologna. Si è pertanto proceduto alla iscrizione del valore di Euro 395.

Le immobilizzazioni finanziarie classificate tra i “Crediti verso altri” riguardano:

- a) per l'importo di Euro 2.376 depositi cauzionali per contratti diversi;
- b) per Euro 95.386 il credito verso il Comune di Ravenna per le quote capitali da rimborsare alla Cassa di Risparmio di Ravenna e alla Cassa Depositi e Prestiti per i finanziamenti contratti al fine dell'esecuzione di due interventi di costruzione di alloggi di edilizia residenziale sociale e Social Housing e per la realizzazione di un sistema di integrazione del fabbisogno di acqua degli edifici siti in Via Patuelli a Ravenna.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

Nel complesso la voce, articolata per macrocategorie, risulta così composta:

Descrizione	Crediti al 31/12/2023	Crediti al 31/12/2022	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	2.088.455	1.893.488	2.088.455	0	194.967
recuperi spese gestione stabili	163.545	597.109	163.545	0	-433.564
per spese legali	295.212	383.621	295.212	0	-88.410
altri crediti	204.954	207.065	204.954	0	-2.111
f.do svalutazione crediti	-856.938	-718.453	-856.938	0	-138.485
verso clienti	438.410	739.287	438.410	0	-300.878
verso comuni	0	0	0	0	0
Crediti verso utenti e clienti	2.333.637	3.102.118	2.333.637	0	-768.480
Crediti tributari	131.867	170.008	131.867	0	-38.141
Crediti per imposte anticipate	100.970	83.970	100.970	0	17.000
Crediti per G.S.	1.219.168	1.193.237	1.219.168	0	25.931
verso Stato ed altri enti	1.015.836	568.635	1.015.836	0	447.201
verso condomini	524.668	402.381	524.668	0	122.287
per anticipi effettuati	1.886.528	958.846	1.886.528	0	927.682
verso altri	222.882	186.917	222.882	0	35.965
Crediti verso altri	3.649.914	2.116.780	3.649.914	0	1.533.134

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere ammontano ad Euro 2.333.637, al netto del fondo svalutazione crediti di Euro 856.938. Tale importo risulta più basso rispetto all'esercizio precedente a causa di un minor stanziamento a fatture da emettere e un maggior importo relativo agli acconti per recupero spese di gestione stabili dagli assegnatari.

Il dettaglio delle principali voci è il seguente:

- crediti verso utenti per la morosità rilevata alla chiusura di esercizio. Detta morosità, ammonta complessivamente ad Euro 2.088.455, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 194.967 dovuto principalmente all'alluvione che ha colpito la provincia di Ravenna a maggio scorso e che ha creato molte difficoltà agli assegnatari colpiti.
- il fondo svalutazione crediti, che ammontava al 31/12/2022 a Euro 718.453, (utilizzato nel corso dell'esercizio per Euro 146.515), risulta, al 31/12/2023, pari a Euro 856.938, comprensivo di un accantonamento di Euro 285.000, come illustrato nella trattazione della voce B.10.d) del conto economico, appostato dopo un'analisi dei rischi di inesigibilità ed al fine di esporre detti crediti al presumibile valore di realizzazione;
- l'importo di Euro 163.545 si riferisce al conguaglio da richiedere agli utenti in fase di rendicontazione delle spese per servizi comuni derivanti da utenze per acqua, energia elettrica e riscaldamento, per i fabbricati che ACER gestisce direttamente oltre al rimborso di interventi di manutenzione richiesti direttamente dagli utenti.
- l'importo di Euro 295.212 è relativo al rimborso dovuto dagli utenti morosi per le procedure legali intraprese per il recupero dei canoni non riscossi;
- i crediti verso clienti diversi, pari a Euro 204.954, sono relativi, per Euro 152.911, a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi, e per Euro 52.043 a crediti verso utenti cessati;
- l'importo di Euro 438.410 è riferito per Euro 379.179 a fatture da emettere a titolo di compensi tecnici rilevati a fronte dei servizi di progettazione resi per interventi edilizi in corso, per manutenzione straordinaria su alloggi in attuazione di programmi regionali finalizzati al miglioramento dell'accessibilità

degli edifici di edilizia residenziale pubblica e fatture da emettere per corrispettivi calcolati sulla base delle convenzioni in essere con i committenti esterni e maturati per la gestione 2023.

- I crediti tributari pari a Euro 131.867, si riferiscono principalmente, per Euro 38.963, al credito Ires Irap derivante dal calcolo delle imposte 2023, per Euro 5.455 al rimborso Ires da Irap contabilizzato nel corso del 2012 e relativo ai periodi di imposta 2007, 2008, 2009, ai sensi dell'art. 2 DL 201/2011 e per Euro 72.583 per recupero iva indetraibile per gli interventi incentivati dal “Suebonus 110%”.

Le imposte anticipate, pari Euro 100.970, sono relative agli accantonamenti per cause legali 2010, 2011 e 2015 non deducibili fiscalmente per Euro 58 e agli accantonamenti, dal 2010 al 2023, al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 100.912. In applicazione del documento OIC 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2023, l'aliquota fiscale applicata per il loro calcolo è quella in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, così come previsto dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio. Rispetto all'esercizio precedente sono state accantonati Euro 17.000 netti, per effetto delle differenze temporanee riassorbite nel corso dell'esercizio 2023 relativamente alla quota di accantonamento e per effetto di un minor utilizzo del fondo tassato rispetto alla quota accantonata e indeducibile fiscalmente nel corso del 2023.

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

I crediti per Gestione Speciale, sono pari ad Euro 1.219.168, con un incremento netto rispetto all'esercizio 2022 di Euro 25.931; si riferiscono ai saldi dei fondi della legge 560/93 e della legge 457/78 depositati presso Banca D'Italia.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 3.649.914 e sono così costituiti:

- a) un credito di Euro 1.015.836, relativo per Euro 519.326 ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi dal 2006 al 2023, ai sensi dell'art. 36 della legge 24/2001, e la parte residua a crediti per anticipi su convenzioni in essere con i comuni.
- b) Euro 524.668 per acconti corrisposti agli amministratori di condominio a seguito dei bilanci preventivi approvati dalle assemblee, per gli alloggi in gestione facenti parte di fabbricati amministrati da terzi. Successivamente all'approvazione dei bilanci consuntivi l'Azienda conguaglia la situazione contabile ai costi definitivi sostenuti dal condominio;
- c) Euro 1.886.528 dal credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati da risorse regionali e comunali. L'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati ha subito un incremento netto rispetto all'esercizio precedente di Euro 927.682 dovuto, principalmente, ad anticipazioni avvenute nel corso dell'esercizio di finanziamenti regionali relativi ai fondi previsti dalla Delibera Regionale: n. 360/2023 e 1068/2023.
- d) Euro 222.882, di cui Euro 105.000 per crediti nei confronti di Enel Energia per il versamento anticipato di deposito cauzionale, per il quale è stata ricevuta fattura nel 2023 e Euro 53.788 per proventi bancari da accreditare.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle somme anticipate da Acer in attesa dell'erogazione dei relativi finanziamenti:

Legge di finanziamento	Finanziamento anticipato al 31/12/2022	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2023
C.R. 251/01	5.957		0	5.957
Delibera Regionale 1600/2016 (C.R. 501/03 3' Stralcio)	38	0	0	38
Anticipo Fondi Comuni	16.620	0		16.620
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	0			0
Finanziamento a privati	9.649			9.649
Anticipo intervento messa in sicurezza Via Tramvia Alfonsine	7.441	-7.441		0
Anticipo intervento Via Caorle 14 Ravenna	342.779	0	385	343.164
Anticipi delibera regionale 1626/2018	10	0		10
Anticipi interventi delibera reg. 1019/2020	15.534	-15.543		-9
Anticipi interventi delibera reg. 1276/2021	499.153	-14.764	0	484.388
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	43.217	-14.406	0	28.811
Anticipi interventi PNRR	18.451	-18.451	0	0
Anticipi Interventi PIERS			84.614	84.614
Anticipi interventi delibera reg. 360/2023			499.808	499.808
Anticipi interventi delibera reg. 1068/2023			413.008	413.008
Anticipo Intervento viale abruzzo Cervia	0	0	473	473
TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE	958.848	-70.606	998.288	1.886.530

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2023 di Euro 2.678.810 rilevando un incremento di Euro 400.156 rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

Il seguente prospetto rappresenta nel dettaglio la composizione di detto importo; si precisa che per quanto riguarda la giacenza delle disponibilità liquide depositate sulle contabilità speciali infruttifere presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, si è provveduto anche nel 2023 a rilevare detta posta di bilancio alla voce C II 6 – Crediti verso lo Stato (CER) per la gestione speciale – in quanto queste somme sono vincolate all'utilizzo esclusivo di attività edilizia ERP programmata e quindi non classificabili fra le disponibilità liquide di Acer.

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2022	Variazione
Depositi c/o tesoriere	1.952.703	1.355.811	596.892
Banche c/c	35.911	28.777	7.133
Poste c/c	684.685	888.555	-203.870
Depositi bancari e postali	2.673.299	2.273.143	400.156
Denaro e valori in cassa	5.511	5.511	0
Totale	2.678.810	2.278.654	400.156

D) RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 301.285 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 13.942. I ratei attivi al 31/12/2023 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 30.748. L'importo di Euro 98.618 riguarda i risconti attivi per imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2023, sulla base dei dati rilevati dalle procedure di registrazione dei contratti di locazione degli alloggi ERP (per i quali tale imposta viene versata anticipatamente in riferimento alle durate pluriennali di tali contratti).

I ratei e i risconti attivi al 31 dicembre 2023 sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2022	Variazione
Ratei attivi	30.748	30.748	0
Compensi per interventi edilizi	30.748	30.748	0
Risconti attivi	270.537	284.479	-13.942
Canoni passivi - Consulenze	171.919	164.519	7.400
Imposta di registro	98.618	119.960	-21.342
Totale	301.285	315.227	-13.942

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2023, il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni

Descrizione	Capitale di dotazione	Riserva di Rivalutazione	Riserve Statutarie	Altre Riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Utili (Perdite) dell'esercizio	Totale
Saldi al 01/01/2022	229.920	0	2.493.797	0	0	45.449	2.769.166
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			45.449			(45.449)	0
Risultato dell'esercizio					44.125	44.125	
Saldi al 31/12/2022	229.920	0	2.539.246	0	0	44.125	2.813.291
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			44.125			(44.125)	0
Risultato dell'esercizio					15.779	15.779	
Saldi al 31/12/2023	229.920	0	2.583.372	0	0	15.779	2.829.070

Come da delibera n° 94 del 26/06/2023 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2022 di Euro 44.125 è stato destinato per Euro 2.206 al fondo di riserva ordinario e per Euro 41.919 al fondo di riserva straordinario, in conformità all'art. 21 del vigente Statuto: tali importi sono entrambi ricompresi tra le "Riserve Statutarie".

Per i beni in patrimonio non risultano rivalutazioni monetarie, né si è derogato ai criteri legali di valutazione. Per ciò che riguarda l'informativa relativa alle possibilità di utilizzo delle riserve di patrimonio netto, si evidenzia che esse sono costituite dalla sola riserva statutaria, utilizzabile per copertura delle perdite.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio al 31/12/2023, per un importo complessivo di Euro 16.512, sono così suddivisi:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Incrementi	Diminuzioni	Valore al 31/12/2023
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	30.992	0	-14.970	16.022
Altri fondi :	490	0	0	490
rischi per cause legali	490		0	490
Totale	31.482	0	-14.970	16.512

Rispetto al saldo al 31/12/2022 il fondo indennità fine mandato amministratori è diminuito di Euro 14.970, per effetto del saldo della liquidazione dell'indennità fine mandato, avvenuto nel corso del 2023, alla Presidente che ha terminato il suo mandato nel novembre 2021, per Euro 21.243, e per l'accantonamento di competenza dell'indennità dell'attuale Consiglio di Amministrazione per Euro 6.273.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31/12/2023 a Euro 1.016.000, registrando un decremento complessivo rispetto al precedente esercizio di Euro 67.953.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati complessivamente, a titolo di quota maturata e di rivalutazione dei fondi accantonati nei precedenti esercizi Euro 90.021, mentre l'importo di Euro 154.656 è riferito alla liquidazione del TFR di tre dipendenti, di cui due in pensione nel corso del 2023 e l'altro cessato per dimissioni volontarie.

Saldo al 31/12/2022	1.083.953
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2023 al lordo dell'imposta sostitutiva	90.021
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 3.071
Utilizzo 2023 per liquidazione T.F.R.	- 154.656
Contributo IVS 2023	- 247
Saldo al 31/12/2023	1.016.000

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2023, ammontano complessivamente ad Euro 9.134.429.

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2022	di cui esigibile entro l'esercizio successivo	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni
Debiti verso banche, c/c e mutui	1.047.959	1.193.812	149.688	572.840	325.430
Debiti verso fornitori	2.249.082	2.116.645	2.249.082		
Debiti tributari	348.525	69.518	348.525		
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	54.877	70.673	54.877		
Altri debiti	2.814.152	2.734.180	2.814.152		
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	2.619.834	1.957.334	2.619.834		
Totale	9.134.429	8.142.162	8.236.158	572.840	325.430

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche presentano al 31/12/2023 un saldo di Euro 1.047.959 con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 145.853. Il decremento rispetto all'anno precedente è dovuto al rimborso delle quote capitale dei mutui avvenuto nel corso del 2023;

-i debiti verso fornitori, pari a Euro 2.249.082, si riferiscono a fatture per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria eseguiti sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica dalle ditte fornitrice del servizio C.e.a.r, Consorzio Integra Soc. Coop e Tassi Group S.r.l. e fatture per utenze (acqua, gas ed energia elettrica) riferite ai consumi degli alloggi gestiti;

- i debiti tributari, pari ad Euro 348.525, evidenziano un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 279.007 dovuto principalmente alla rilevazione di un debito per liquidazione Iva relativa al mese di dicembre, di € 295.750. Tale importo è dovuto all'Iva di una fattura relativa ad un intervento di efficientamento energetico realizzato in via Patuelli 10-16-18-22;

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 54.877 e si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali degli stipendi di dicembre 2023 e della tredicesima mensilità, versati nel mese di gennaio 2024;

- gli altri debiti sono pari ad Euro 2.814.152 e registrano un incremento di Euro 79.972.

Essi si riferiscono principalmente a:

- Depositi cauzionali: la voce valorizzata per Euro 1.677.641 si riferisce al totale dei debiti per depositi cauzionali e interessi maturati sugli stessi. I depositi versati dagli utenti sono pari a tre mensilità, come previsto dalla Legge Regionale 24/2001, da versare a titolo di cauzione alla sottoscrizione del contratto di locazione.
- Debiti verso dipendenti: pari ad Euro 234.575, includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER per Euro 151.070 e al debito per ferie maturate e non ancora godute al 31/12/2023 per Euro 83.505.

- Debiti per canoni da riversare pari a Euro 316.407, derivanti dai canoni emessi nel corso del 2023 e da riversare al netto della morosità a comuni ed enti con i quali sono in essere convenzioni per la gestione di alloggi extra ERS e per la cui gestione Acer percepisce un corrispettivo di gestione.
- Debiti verso Comuni per fondi da destinare alla manutenzione ex. Art. 36 L.R. 24/2001 per Euro 304.605.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 2.619.834 al 31/12/2023, rilevano un incremento rispetto all'esercizio precedente dovuto ai trasferimenti ricevuti dal Comune di Russi, Faenza e Ravenna per gli interventi realizzati con i fondi del PNRR e sono costituiti principalmente da:

- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993 per Euro 583.656;
- Euro 42.467 per rientri ex Legge 560/93 da versare nell'esercizio successivo nella contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato per le rate riscosse dagli assegnatari che hanno acquistato l'alloggio, ai sensi della legge 560/93, con pagamento rateale del prezzo e diritti di prelazione pagati nell'esercizio per vendite alloggi ai sensi della legge 560/93;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della legge 457/78 per Euro 553.934;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.501/03 1^a e 3^a stralcio per complessivi Euro 10.440;
- Euro 239.150 per il finanziamento dell'intervento di via Ponte Romano 29;
- Euro 6.333 per la quota residua in attesa di utilizzo derivante dai fondi percepiti a fronte dell'escussione della polizza fidejussoria rilasciata dalla Ditta Rinaldi e finalizzata ai lavori per il ripristino dei danni relativi all'intervento concluso di Casa Fabbri;
- Euro 177.873 residuo trasferito dalla Regione Emilia Romagna per la realizzazione dell'intervento in via Croce 10 a Russi che rientra nel Progetto Sicuro verde sociale e per il quale il Comune di Russi ha conferito ad Acer la delega alla riscossione;
- Euro 287.922 residuo fondi trasferiti dalla Regione Emilia Romagna per la realizzazione dell'intervento in via Ponte Romano 30 a Faenza che rientra nel Progetto Sicuro verde sociale e per il quale il Comune di Faenza ha conferito ad Acer la delega alla riscossione;
- Euro 427.638 fondi trasferiti dal Comune di Ravenna per la realizzazione dell'intervento in via Missiroli 1-5-9, che rientra nel Progetto Sicuro verde sociale, a seguito della richiesta di anticipazione da parte della ditta appaltatrice
- Euro 38.806 fondi trasferiti dal Comune di Alfonsine per l'intervento di via Tramvia 4-6-8-10

La contropartita attiva di tali importi è indicata nel prospetto della Gestione Speciale di cui all'allegato 1, al quale si rinvia.

ALTRE INFORMAZIONI

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

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

Fidejussioni e garanzie reali

- 1) n.1 fidejussione bancaria rilasciata nell'anno 2002 al Comune di Faenza per un ammontare di Euro 21.000, a garanzia dell'intervento edilizio dell'area "Ex Succovit" a Faenza in Via Medaglie d'Oro. L'intervento edilizio risulta terminato come da certificato di fine lavori del 28/11/2008 e la sopra

- menzionata fidejussione sarà svincolata effettuato il collaudo dal Comune di Faenza sull'area parcheggio;
- 2) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 660.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Industrie 22 a Ravenna;
 - 3) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 1.236.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Savarna 269 a Ravenna;
 - 4) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 600.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Industrie 18 a Ravenna;
 - 5) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 930.000 a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di via Malmesi a Filetto in Ravenna;

Impegni

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

Passività potenziali

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

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2023 ammonta ad Euro 10.546.442 con un incremento, rispetto all'esercizio 2022 di Euro 1.600.019.

Tale aumento è dovuto principalmente al seguente fattore: rilevazione del contributo in c/esercizio per aver esercitato l'opzione dello sconto in fattura, anticipato dal fornitore, pari al 100% dell'imponibile, sugli interventi, incentivati dal “Superbonus 110” (D.L. 63/2013 Art 14-16 e successive integrazioni Legge 17 luglio 2020 n.77 di conversione D.L. 34/2020 c.d. Decreto Rilancio).

Nel dettaglio i lavori per cui l'Ente ha beneficiato del “Superbonus 110”, optando per lo sconto diretto in fattura nel 2023, sono stati: Via Lacchini 69/71 a Faenza, Via Patuelli 10-16-18-22 a Ravenna e via Falzoni 1 a Lavezzola.

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

- i ricavi da canoni vengono rilevati in relazione al periodo temporale cui si riferiscono;
- i ricavi per corrispettivi di amministrazione stabili e di attività costruttiva per conto terzi vengono rilevati in relazione al periodo temporale in cui si è svolta la prestazione oggetto di corrispettivo;
- i ricavi per rimborso da amministrazione stabili vengono rilevati in relazione al periodo temporale in cui è sorto il diritto ad ottenere il rimborso della spesa da parte dell'Acer.

Nel 2023 si è proceduto alla classificazione del conto relativo ai canoni alloggi Belricetto, per una migliore esposizione e chiarezza, fra i “Ricavi e vendite delle prestazioni”, anziché nella voce “Altri ricavi e proventi”. Al fine della comparabilità delle voci ai sensi dell'art. 2423 ter, comma 5, codice civile è stato riclassificato anche il corrispondente saldo dell'esercizio precedente.

Nel suo complesso, la voce risulta così composta:

Descrizione	2023	2022	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	167.013	170.757	-3.743
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.516.047	6.671.639	-155.592
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	58.813	57.238	1.575
Canoni alloggi Belricetto	19.998	19.664	334
Altri canoni	3.888	4.366	-478
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	361.273	350.179	11.094
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	45.723	26.732	18.991
Sanzioni pecuniarie	10.180	27.638	-17.458
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	7.182.937	7.328.213	-145.275

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell'esercizio 2023, sono così suddivisi:

- a) Euro 167.013 sono relativi ai canoni di locazione di unità extra-abitative di proprietà di Acer destinate ad uso commerciale;
- b) In base ai contratti di concessione del servizio di gestione del patrimonio ERP rinnovati nell'anno 2023 tra Acer e i Comuni, i canoni di locazione degli alloggi ERP sono ricavi d'esercizio caratteristici di Acer che, per l'anno 2023, sono stati pari a Euro 6.516.047. Nel 2023 anche il Comune di Sant'Agata sul Santerno ha firmato la concessione per la gestione del patrimonio ERP. A decorrere dal 1° ottobre 2017 è stata introdotta una nuova modalità di calcolo dei canoni ERP, stabilita dalle delibere di G.R. n. 894/2016 e n°739/2017 che prevede il ricalcolo del canone dal 1° ottobre di ogni anno. Di conseguenza per il periodo 01 gennaio 2023 – 30 settembre 2023, sono stati applicati i canoni calcolati in base agli ISEE aggiornati a luglio 2022, (con riferimento ai redditi 2020), mentre per il periodo 01 ottobre 2023 – 31 dicembre 2023 i canoni sono stati emessi applicando le medesime modalità di calcolo, ma con riferimento agli ISEE aggiornati a luglio 2023 (con redditi relativi al 2021). La diminuzione dei canoni rispetto al 2022 di € 155.592, è dovuta in parte ai canoni applicati per i primi nove mesi dell'anno calcolati sulla base dei redditi 2020 e quindi in piena pandemia covid, infatti con il ricalcolo effettuato ad ottobre 2023, sulla base dei redditi 2021, si è visto un aumento significativo dell'emesso ed un ritorno dei livelli dei redditi a quelli pre-covid. Un altro effetto negativo che ha determinato una riduzione dei canoni, è stata la sospensione degli stessi, in seguito all'evento alluvionale che ha colpito la provincia di Ravenna, nel maggio scorso, rendendo inagibili molte unità abitative, in particolare nel territorio dell'Unione della Romagna Faentina.
- c) Euro 58.813 costituiti da canoni relativi ad alloggi di proprietà Acer, destinati all'emergenza abitativa e alla locazione permanente e ai canoni per alloggi di proprietà non ERP;
- d) Euro 3.888 per altri canoni derivanti dalla locazione di alloggi in locazione permanente e unità extra residenziali di proprietà.

Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili

L'azienda ha gestito, in base alle concessioni in vigore con i comuni nel 2023, un totale di 4685 alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui 21 alloggi di "emergenza" per conto del Comune di Cervia, oltre a 68

unità extra-residenziali di proprietà di Acer. La gestione degli alloggi di proprietà comunale è regolata dalle concessioni della durata di anni 9, rinnovate quest'anno, con decorrenza 01/01/2023 e con validità sino al 31/12/2031 stipulate con tutti i Comuni della provincia in base alla legge regionale 24/2001 e alla relativa delibera applicativa del Consiglio regionale n. 391 del 30/07/2002.

La gestione delle unità extra-ERP di proprietà comunale prevede generalmente un compenso medio gestionale per Acer pari a Euro 30,00 al mese per singola unità, con le eccezioni della convenzione con l'Asp della Romagna Faentina, per le cui unità il compenso gestionale è di € 35,00 per gli alloggi ERP e di € 30,00 per gli alloggi ERS e della convenzione con il Comune di Cotignola che prevede un compenso di € 35,00 per le unità extra abitative.

I corrispettivi e i rimborsi di Euro 361.273, rilevati nel 2023, sono così composti:

a) per Euro 54.078 sono costituiti dai rimborsi degli utenti per la stipulazione di contratti di locazione, per la bollettazione e la riscossione dei canoni applicati in conformità al Regolamento delle tariffe aziendali vigente, per le procedure legali attivate a seguito del recupero di morosità e per sanzioni amministrative applicate agli utenti;

b) per Euro 182.014 sono costituiti dal compenso percepito per l'attività di rendicontazione dei servizi e delle utenze gestiti direttamente da Acer per conto degli assegnatari in conformità a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione, in particolare quest'anno, con Delibera 40 del 13.04.2022, è stato stabilito un aggiornamento del regolamento delle tariffe;

c) per Euro 55.730 a titolo di compenso percepito dagli utenti per la gestione dei servizi e delle utenze condominiali in presenza di Amministratore esterno;

d) per Euro 69.451 sono costituiti dai corrispettivi dovuti dai Comuni per la gestione di unità extra-ERP sulla base delle convenzioni in essere.

Corrispettivi e rimborsi di manutenzione

L'importo di Euro 45.723 è costituito principalmente dai rimborsi per lavori di manutenzione per utenti cessati e rimborsi dovuti da proprietari per lavori di manutenzione.

A.5) Altri ricavi e proventi

Descrizione	2023	2022	Variazione
Canoni diversi	24.085	22.928	1.157
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	2.600	3.400	-800
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	32.098	23.456	8.641
Competenze tecniche attività principale e accessoria	103.119	209.638	-106.519
Altri ricavi e rimborsi assicurativi danni fabbricati	16.014	50.083	-34.070
Rimborso rate mutui alloggi emergenza abitativa	100.240	97.682	2.558
Rimborso personale in comando e Rimborso cariche permessi retribuiti art 79 D.lgs 267/2000	2.796	82.917	-80.122
Compensi legali interni	2.582	4.789	-2.207
Contributo/ esercizio manutenzione alloggi comuni	2.970.773	611.819	2.358.954
Rimborsi spese postali e valori bollati	1.312	4.590	-3.278
Altri ricavi	49.256	51.892	-2.637
Contributi mediazione sociale	15.000	0	15.000
Contributo alloggi Belricetto - Lugo	4.651	4.651	0
Rimborso IMU negozi ACER	1.404	660	744
Sopravvenienze attive e plusvalenze da cessioni cespiti	37.576	402.086	-364.509
Plusvalenza da vendita terreno		47.618	-47.618
Totale altri ricavi e proventi	3.363.505	1.618.210	1.745.296

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 3.363.505, registrando un incremento complessivo di Euro 1.745.295 rispetto all'esercizio 2022, da imputare principalmente alla rilevazione dei contributi in conto esercizio, per aver optato per lo sconto in fattura nella misura del 100% relativamente agli interventi agevolabili con il “Superbonus 110”, come già riferito.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 24.085 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 103.119 riguardano i proventi per competenze tecniche per prestazioni inerenti alla progettazione e alla direzione lavori contabilizzati al 31/12/2023 in base alle convenzioni in essere con gli enti che hanno siglato delle convezioni per l'acquisizione dei suddetti servizi e per competenze per interventi opzionali programmati di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione;

- c) Euro 16.014 per ricavi e rimborsi diversi rappresentati per Euro 15.512 da rimborsi assicurativi per danni ai fabbricati e per Euro 502, dal contributo di sponsorizzazione ricevuto dalla Cassa di Risparmio di Ravenna per l'anno 2023, così come stabilito dalla convenzione di tesoreria in essere;
- d) Euro 100.240 quale rimborso per la quota capitale del mutuo contratto per l'acquisto degli alloggi destinati all'emergenza abitativa come da Accordo Quadro tra il Comune di Ravenna, il Consorzio dei servizi sociali e l'Acer;
- e) Euro 2.796 per rimborso arretrati rinnovo CCNL Federcasa e saldo premio 2022, di un'unità di personale, andata in pensione nel 2023, rifatturato a titolo di distacco per comando presso il Comune di Ravenna;
- f) Euro 4.651 che rappresentava per l'anno 2023 il contributo che il Comune di Lugo, con sua delibera n. 21 del 13/02/13, riconosce ad Acer, integrando la riduzione dei canoni operata con lo scopo di favorire, considerando l'attuale congiuntura economica, l'affitto di tutte le unità immobiliari del complesso di Belricetto;
- g) Euro 49.256 si riferiscono principalmente a rimborsi per servizi rifatturati alla ditta aggiudicatrice della manutenzione ordinaria e straordinaria del Patrimonio ERP per conto dei Comuni e per € 7.718 a contributi del GSE per interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico e per scambio sul posto.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2023 ammontano ad Euro 10.465.665, a fronte di un costo del 2022 di Euro 8.792.239. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2023 è pari al 91%.

L'aumento rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente alla registrazione della fattura relativa all'intervento di efficientamento energetico Superbonus 110% realizzato in via Patuelli 10-16-18-22 che impatta per 2.527.568; per il suddetto intervento si è beneficiato della cessione del credito per Superbonus 110%, direttamente al fornitore, attraverso lo sconto diretto in fattura per la sola parte imponibile dei lavori.

B.7) Costi per servizi

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	2023	2022	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	135.961	154.356	-18.395
Spese di rappresentanza e promozionali	289	0	289
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	86.021	88.418	-2.397
Spese postali e telefoniche	49.206	51.273	-2.067
Cancelleria , stampati, pubblicazioni, pubblicità	9.406	11.279	-1.873
Corsi di formazione personale, rimborsi a dipendenti ed altri oneri, buoni pasto	57.613	55.793	1.820
Gestione mezzi di trasporto	4.401	4.925	-525
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	54.016	33.357	20.660
Costi per consulenze legali e patrocinio legale	5.095	9.731	-4.636
Costi svolgimento gara assicurazioni	21.847	22.240	-393
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	6.728	2.995	3.733
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	10.622	10.602	19
Certificazione sistema qualità	4.708	3.884	823
D.Lgs. 81/2008 -Sicurezza sul lavoro	5.543	8.357	-2.814
Gestione sistema informativo	100.305	66.369	33.936
Spese su depositi bancari e postali	7.552	7.655	-103
Totale Spese generali	559.313	531.234	28.079
Spese di amministrazione stabili	694.817	650.395	44.422
Spese di manutenzione stabili	6.356.792	4.451.724	1.905.068
Spese per incarico coordinatore sicurezza e responsabile amianto alloggi ERP	34.124	19.635	14.490
Totale Spese della gestione immobiliare	7.085.733	5.121.754	1.963.979
Totale Spese dell'attività costruttiva	45.039	4.984	40.055
Totale costi per servizi	7.690.085	5.657.972	2.032.114

Spese Generali

Le spese generali al 31/12/23 sono pari a Euro 559.313, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 28.079.

Analizzando nel dettaglio le voci di costo più significative si rileva quanto segue:

a) ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 del codice civile l'importo di Euro 135.961 della voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" è così suddiviso:

Compensi agli amministratori	Euro	92.335
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	23.546
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	11.505
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	6.381
Indennità chilometrica amministratori	Euro	2.194

- b) le spese per i servizi, le utenze e la manutenzione della sede di Euro 86.021 sono inferiori rispetto all'esercizio precedente per effetto di minori costi relativamente alle utenze di energia elettrica;
- c) le consulenze professionali di Euro 54.016 comprendono i costi per il servizio di gestione delle paghe del personale dipendente, le prestazioni di assistenza fiscale e amministrativa e ulteriori costi per attività di RDP e di supporto all'adeguamento del sistema di gestione della protezione dati dell'ente. Tali spese nel 2023 sono risultate maggiori rispetto all'esercizio precedente; si tratta principalmente della fornitura di un servizio di consulenza e assistenza legale specialistica con particolare riferimento al diritto del lavoro e societario e ad un incarico professionale di un tecnico nell'area manutentiva.
- d) i costi per spese legali e patrocinio legale sono inerenti principalmente all'attività di assistenza legale per contenziosi in materia di diritto del lavoro e rispetto all'anno scorso si evidenzia un decremento di Euro 4.636;
- e) i compensi maturati per la società di revisione, pari a Euro 10.622 sono inerenti all'attività espletata nel corso del 2023 per la certificazione del bilancio 2022;
- f) l'importo dei costi sostenuti per la sicurezza sul lavoro di Euro 5.543 hanno registrato un decremento rispetto allo scorso anno legato ai minori presidi di sanificazione della sede, per effetto dell'esaurimento della pandemia.
- g) l'importo di Euro 100.305 si riferisce ai costi relativi alla manutenzione e assistenza annuale dei software per la gestione immobiliare, le procedure contabili, la gestione degli ordini di lavoro e la contabilità dei costi di manutenzione. Si rileva un aumento di Euro 33.936 rispetto all'esercizio precedente a causa del servizio di assistenza per il nuovo software per il protocollo, della nuova release del sito internet e dell'assistenza per il nuovo software per la trasparenza.

Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti alla gestione degli alloggi pari a Euro 694.817 e sono principalmente costituite da:

- a) Euro 205.978 riguardano le quote di spese che Acer riconosce agli amministratori condominiali esterni per compenso amministratore e recupero spese generali di gestione;
- b) Euro 25.075 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti, tale voce risulta ridotta rispetto al valore dell'esercizio precedente, in quanto il passaggio al PagoPA, ha ridotto l'utilizzo dei Mav, da parte degli utenti, di cui l'azienda si assumeva l'onere della commissione;
- c) Euro 7.721 per istruttoria di pratiche diverse, quali i costi per il collegamento telematico con i Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il servizio telematico per la registrazione mensile delle imposte di registro sui rinnovi contrattuali con gli assegnatari di alloggi ERP.
- d) Euro 8.380 riguardano il costo dei procedimenti legali per il recupero della morosità degli utenti e per tutte le procedure relative agli sfratti. A correlazione con tale importo risulta essere iscritto alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni la somma di Euro 16.800 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;
- e) Euro 165.078 sono costituiti dai premi assicurativi su polizze a tutela dei danni su alloggi ERP dei Comuni, delle unità di proprietà Acer (costituite dagli uffici della sede e dalle unità extra-abitative) e delle unità del complesso sito in Belricetto Lugo;
- f) Euro 123.718 riguardano le spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti;
- g) Euro 33.255 si riferiscono ai traslochi di via Dorese 73, in fase di ristrutturazione;
- h) Euro 33.380 sono inerenti ai costi per accolto canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti;
- i) Euro 74.337 riguardano principalmente costi per fughe acqua e spese varie parti comuni edifici da addebitare ai comuni;
- l) Euro 1.905 imputabili ai costi sostenuti per la certificazione energetica degli alloggi E.r.p. di proprietà dei Comuni;

Spese dell'attività costruttiva

Le spese per l'attività costruttiva di Euro 45.039 si riferiscono principalmente a spese per progettazioni esterne relative a interventi per i quali Acer matura competenze tecniche.

Spese di manutenzione degli stabili

I costi di esercizio per la manutenzione degli stabili ERP e non ERP in gestione e di proprietà Acer al netto dell'utilizzo fondi manutenzione anni precedenti per residui canoni ex. Art. 36 L.R. 24/2011 sono complessivamente pari ad Euro 6.356.792 e rilevano un incremento rispetto all'esercizio precedente dovuto all'intervento Superbonus 110% realizzato in via Patuelli a Ravenna e sono costituite principalmente dalle seguenti voci:

- a) Euro 1.178.887 sono riferiti al canone annuo di pronto intervento relativo a manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari ERP, secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;
- b) Euro 4.872.690 sono riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino degli alloggi ERP.
- c) Euro 53.696 sono riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino degli alloggi ERP a seguito dell'evento alluvionale di maggio 2023 e del fortunale di luglio 2023;
- d) Euro 7.006 riguardano lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi. Di tali costi sono iscritti ricavi per Euro 22.374 per recupero da utenti;
- e) Euro 120.361 sono attinenti agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- f) Euro 27.476 sono imputabili alle manutenzioni straordinarie a carico proprietari di alloggi in condominio;
- g) Euro 46.062 sono riconducibili ad interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer e di cui per Euro 10.356 specificatamente agli alloggi siti in Belricetto, Via Fiumazzo 345;
- h) Euro 44.657 si riferiscono a costi di manutenzione su alloggi di emergenza abitativa gestiti per conto del Comune di Cervia per un totale di nr. 21 unità abitative al 31/12/2023, per conto del Comune di Faenza per nr. 8 alloggi e per conto del Comune di Ravenna per nr. 8 alloggi. Includono inoltre spese di manutenzione per alloggi destinati al progetto Sprar gestito per conto del Comune di Ravenna e Pronto intervento legato agli alloggi di via Fornarina dell'ASP;
- i) Altri costi per manutenzione per Euro 5.957 sono concernenti a spese manutentive per magazzini Acer.

Si precisa inoltre che sono state effettuate spese per manutenzione straordinaria sul patrimonio immobiliare ERP per un importo complessivo di Euro 539.519 (eseguite mediante l'utilizzo di fondi residui da anni precedenti e trasferimenti per alluvione).

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2023 si è attestato a Euro 44,76 per alloggio, importo inferiore al parametro fissato dalla Delibera della Regione Emilia-Romagna nr. 391/2002 e pari a € 47,00 per alloggio/mese. Nel corso dell'esercizio tale importo è stato aggiornato dalla Regione, come da delibera n° 1590/2023, portando detto importo al limite massimo di Euro 55,00 per alloggio/mese.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta, per l'esercizio 2023, l'importo di Euro 11.606 sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente.

B.9) Costi per il personale

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

Descrizione	2023	2022	Variazione
Salari e stipendi	1.466.144	1.473.733	- 7.589
Retribuzioni	1.296.551	1.307.373	- 10.822
Lavoro straordinario	10.099	7.852	2.247
Indennità di Trasferta	464	467	- 3
Compenso incentivante produttività	159.029	158.040	989
Borse stage studenti	1.450	3.000	- 1.550
Oneri sociali	406.690	410.636	- 3.946
Trattamento di fine rapporto	111.708	187.761	- 76.052
Totale	1.985.992	2.075.129	- 89.138

Nella voce retribuzioni 2023 è inclusa l'indennità di vacanza contrattuale conteggiata in seguito al mancato rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Federcasa, scaduto al 31.12.2021.

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

- Dimissioni per pensionamento di due unità di personale a tempo indeterminato, una nell'ambito del Servizio Bilancio e Contabilità, l'altra in comando presso l'Amministrazione Comunale di Ravenna;
- Assunzione a tempo indeterminato, di una unità di personale con livello di inquadramento B3, nell'ambito del Servizio “Erp/Gestione Utenti”, ufficio Amministrazioni Condominiali, Rendicontazioni e Morosità, mediante selezione per titoli e colloquio;
- Assunzione di una figura, a tempo indeterminato, nell'ambito dell'Area Tecnica “Programmi di Intervento e Riqualificazione”, ufficio “Lavori e Progettazione”, con livello di inquadramento B1, a seguito di selezione per titoli e colloquio;
- Assunzione a tempo determinato, di un'unità di personale impiegata nel servizio “Affari Legali – Gare e Appalti – Qualità e Trasparenza” per sostituzione maternità;
- Dimissioni volontarie di un dipendente tecnico nell'ambito del servizio “Manutenzione e Pronto Intervento”;

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.985.992 si rileva un ricavo pari ad Euro 2.795 relativo al rimborso residuo per arretrati rinnovo CCNL Federcasa e saldo premio produzione di un'unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna fino al 31.12.2022 e cessata per pensionamento il 01.01.2023.

Il premio di risultato di Euro 159.029, come definito e quantificato negli accordi siglati tra l'Amministrazione, OO.SS ed R.S.U., viene ripartito nell'esercizio successivo in base al sistema di valutazione aziendale. Nel rispetto del principio di competenza si è provveduto alla rilevazione del costo lordo di competenza.

Gli oneri sociali comprendono l'esonero contributivo per l'assunzione con contratto di lavoro a tempo indeterminato, effettuata nel corso dell'anno 2021, prevista dalla Legge nr. 178/2020.

È stata accantonata al trattamento fine rapporto la somma di Euro 90.021 in conformità alla vigente normativa, rispetto all'anno 2022 si rileva una diminuzione pari a Euro 79.661 dovuta ad un decremento dell'indice di rivalutazione TFR, pari all'1,94%, per l'anno 2023.

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 2023, ripartito per categoria.

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2023 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2023	In servizio al 31/12/2023
<i>Dirigenti</i>	1	1
<i>Quadri</i>	6	6
<i>Impiegati</i>	28	30
Subtotale	35	37
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	1	1
Totale	36	38

B.10) Ammortamenti e svalutazioni

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

Gli ammortamenti delle *immobilizzazioni immateriali* ammontano complessivamente ad Euro 43.755 e sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà.

Gli ammortamenti delle *immobilizzazioni materiali* effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 202.530:

- a) per l'importo di Euro 98.169 si riferiscono a fabbricati di proprietà destinati alla locazione e ad uso diretto di Acer;
- b) per l'importo di Euro 94.384 quale ammortamento per gli alloggi acquistati nel Comune di Ravenna destinati ad emergenza abitativa, come da accordo di programma sottoscritto con il Comune di Ravenna ed il Consorzio dei Servizi Sociali;
- c) per l'importo di Euro 9.977 si riferiscono a macchine d'ufficio ed altri beni mobili strumentali ammortizzabili, utilizzati da Acer.

Le *svalutazioni dei crediti* compresi nell'attivo circolante trovano contropartita nel fondo svalutazione crediti per un importo complessivo di Euro 285.000, posto a diretta diminuzione della voce dell'attivo a cui si riferisce, e costituito a fronte di posizioni creditorie verso gli utenti per canoni di locazione e relative quote aggiuntive ed accessorie ritenute inesigibili.

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

B.12) Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio 2023 non è stato effettuato un accantonamento per rischi.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2023	2022	Variazione
Contributi associativi	15.167	5.501	9.667
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	24.375	215.014	-190.639
Contributi GSE	1.021	1.657	-636
Altre spese e perdite diverse	12.776	56.677	-43.901
Totale costi ed oneri diversi	53.339	278.848	-225.509
Imposta di bollo	900	1.260	-360
Imposta di registro	87.655	91.179	-3.524
IMU	72.084	70.448	1.636
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	1.127	2.625	-1.498
Sanzioni amministrative	2.180	165	2.015
Sopravvenienza passive	26.702	26.033	669
Totale imposte indirette, tasse e contributi	190.648	191.711	-1.063
Totale	243.986	470.558	-226.572

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

- a) in conformità all'art. 11 delle convenzioni per l'affidamento in concessione all'Acer del servizio di gestione dell'edilizia residenziale sociale, in essere tra comuni e Acer, rinnovata nel corso del 2023, con decorrenza dall'01/01/2023 fino al 31/12/2031, si è rilevata a costo la parte di canoni di locazione eccedenti le spese di gestione e di manutenzione, quale debito verso i Comuni e quali risorse da utilizzarsi da Acer per interventi di manutenzione su patrimonio E.R.P di proprietà comunale in osservanza dell'art. 36 della Legge Regionale 24/2001. In base a tale norma i proventi dei canoni degli alloggi di E.R.P oltre alla copertura dei costi di gestione, devono essere destinati al recupero ed allo sviluppo del patrimonio di alloggi E.R.P, ivi compresi i programmi sistematici di manutenzione e adeguamento tecnologico. Tale importo, pari ad Euro 24.375 indicato al lordo delle quote capitali di Euro 114.186 sulle rate dei mutui E.R.P, sarà reinvestito al netto di tali importi per interventi di qualificazione energetica riconducibili principalmente a coibentazioni, sostituzioni di infissi, rimodulazione di impianti di riscaldamento di acqua sanitaria, impianti fotovoltaici, interventi di rinnovo e rifacimento aree esterne, interventi di rinnovo componentistica degli impianti di ascensori, interventi di adeguamento ai condotti di scarico sia per centrali termiche che per impianti di riscaldamento singoli, interventi di impermeabilizzazione di manti di copertura e rinnovo tinteggiature delle facciate, ed in generale al finanziamento di programmi di adeguamento tecnologico, qualificazione energetica, manutenzione straordinaria del patrimonio di alloggi E.R.P. in gestione. Il medesimo criterio contabile era utilizzato anche per le precedenti convenzioni.
- b) Perdite su crediti per Euro 11.137 relativa al ricevimento, dal liquidatore giudiziale, del riparto finale del credito chirografario relativo ad Adriatica Costruzioni Cervese, soggetta a procedura di concordato preventivo.
- c) l'IMU versata nel 2023 è stata pari ad Euro 72.084, di cui l'importo relativo agli uffici della sede Acer è pari ad Euro 14.716, mentre per le altre unità abitative l'azienda corrisponde un importo pari ad Euro 57.368;
- d) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2023, esse sono così suddivise: Euro 86.398 sono relative al patrimonio alloggi E.R.P, Euro 1.257 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà;

- e) le altre imposte e tasse pari ad Euro 1.127 si riferiscono principalmente al diritto annuale camerale, alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali;
- f) per quanto riguarda le Sopravvenienze Passive di Euro 26.702 si tratta principalmente di sistemazione di partite contabili riferite ad anni precedenti ed erroneamente rilevate.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad Euro 72.695 e sono costituiti da interessi attivi maturati principalmente sui conti correnti aperti presso la Cassa di Risparmio di Ravenna.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli Interessi ed altri oneri finanziari (C.17), ammontano ad Euro 104.755, con un incremento di Euro 34.609, rispetto al 2022, dovuto all'aumento del tasso legale utilizzato per il conteggio degli interessi passivi sui depositi cauzionali passato dal 1,25%, del 2022, al 5% dell'anno 2023.

La voce è così dettagliata:

- a) interessi passivi su depositi cauzionali versati dagli utenti per l'importo di Euro 69.413;
- b) interessi passivi a tasso variabile su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione destinati all'emergenza abitativa l'importo di Euro 22.595;
- c) interessi passivi bancari per Euro 12.218 provenienti dalla società Luma S.r.l., fusa per incorporazione in Acer in data 10/09/2015, e relativi al mutuo contratto dalla stessa società Luma con la Cassa di Risparmio di Cesena S.p.a per la costruzione degli alloggi di Belricetto;
- d) interessi passivi bancari per mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per Euro 529.

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Descrizione	2023	2022	Variazione
IRES	24.412	32.086	-7.674
IRAP	24.759	30.923	-6.164
IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI	766	-	766
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	-	-	0
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	-16.999	-13.066	-3.933
Totale	32.938	49.943	-17.005

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 32.938, di cui Euro 24.412 per Ires ed Euro 24.759 per Irap dell'esercizio.

L'accantonamento di imposte anticipate IRES al 31/12/2023 per Euro 16.999 è determinato dall'incremento netto dell'esercizio delle differenze temporanee relative alle variazioni del fondo svalutazione crediti tassato. In applicazione del documento OIC 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte

anticipate al 31/12/2023, l'aliquota fiscale applicata per il loro calcolo è quella in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno e prevista dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio.

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

	2022		2023			
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale Aliquota IRES	To tale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale Aliquota IRES	To tale
Imposte anticipate	108.887	13.066	13.066	141.662	16.999	16.999
Totali imposte anticipate		13.066	13.066		16.999	16.999
Fondo Imposte differite	0	0	0	0	0	0

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Destinazione del risultato dell'esercizio.

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 15.779 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2022 di Euro 28.346. In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare l'utile di esercizio al fondo di riserva ordinaria per Euro 789 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 14.990.

Ravenna, 30 aprile 2024

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

Firmato digitalmente da: Lina Taddei
Data: 30/05/2024 11:02:14

**PROSPETTO DEI MOVIMENTI DELLA GESTIONE
SPECIALE
31/12/2023**

ALLEGATO 1

	Saldi al 31/12/2023
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO	1.219.168,49
D.M. 07/04/1997	937,99
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 1^ STRALCIO	9.200,02
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 3^ STRALCIO	1.240,00
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77	0,00
MINISTERO CONTRATTI DI QUARTIERE	0,00
ART. 25 LEGGE 513	518,28
CONTRIBUTO REGIONALE GR 1297/205 MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-	18.004,11
CONTRIBUTO PIANO CASA MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 8-10	14.815,27
FIN.TO COMUNALE MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-6-8-10 CONVENZION	5.986,40
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 29 FAENZA FONDO CANONI	239.149,62
POLIZZA RINALDI PER LAVORI DI RIPRISTINO CASA FABBRI	6.332,88
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI DI ROTAZIONE	0,00
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	0,00
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1^ STRALCIO	0,00
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIALE EUROPA 120-122-124-126 CROCE 10 RUSSI	206.666,95
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA CROCE 10 RUSSI	177.873,30
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA MISSIROLI 1-5-9 RAVENNA	427.638,22
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA PONTE ROMANO 30 FAENZA	287.922,00
CONTRIBUTO AUTONOMA SISTEMAZIONE E TRASLOCHI COMUNE DI ALFONSINE	20.777,26
FINANZIAMENTO DELIBERA REGIONALE 1276/2021	41,75
FINANZIAMENTO REGIONALE DELIBERA 360/2023	22.673,30
FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORIERE	1.439.777,35
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI	2.658.945,84
RATE MUTUI RISCATTISTI RESIDUO RATE DA MATURARE	0,00
RIENTRI LEGGE 513/77 IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE	0,00
ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE	0,00
TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI	2.658.945,84
FONDI LEGGE 457/78	553.933,53
D.M. 07/04/1997	937,99
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77	0,00
FONDI LEGGE 560/93	583.656,41
RIENTRI VINCOLATI LEGGE 560/93 DA VERSARE ALLA BANCA DI ITALIA	42.466,98
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 1^ STRALCIO	9.200,02
CONSIGLIO REGIONALE 501/2003 3^ STRALCIO	1.240,00
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77	0,00
MINISTERO CONTRATTI DI QUARTIERE	0,00
ART. 25 LEGGE 513	518,28
CONTRIBUTO REGIONALE GR 1297/205 MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-6	18.004,11
CONTRIBUTO PIANO CASA MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 8-10	14.815,27
FIN.TO COMUNALE MANUT. STRAORD. VIA TRANVIA 4-6-8-10 CONVENZIONE 4133	5.986,40
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 29 FAENZA FONDO CANONI	239.149,62
POLIZZA RINALDI PER LAVORI DI RIPRISTINO CASA FABBRI	6.332,88
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 FONDI DI ROTAZIONE	0,00
FINANZIAMENTO COMUNE DI RAVENNA VIA CAORLE 14 AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	0,00
FINANZIAMENTO VIA PONTE ROMANO 1^ STRALCIO	0,00
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIALE EUROPA 120-122-124-126 CROCE 10 RUSSI	206.666,95
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA CROCE 10 RUSSI	177.873,30
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA MISSIROLI 1-5-9 RAVENNA	427.638,22
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA PONTE ROMANO 30 FAENZA	287.922,00
CONTRIBUTO AUTONOMA SISTEMAZIONE E TRASLOCHI COMUNE DI ALFONSINE	20.777,26
FINANZIAMENTO DELIBERA REGIONALE 1276/2021	41,75
FINANZIAMENTO REGIONALE DELIBERA 360/2023	22.673,30
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI	2.619.834,27
RIENTRI LEGGE 513/77 IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE	0,00
RATE MUTUI RISCATTISTI RESIDUO RATE DA MATURARE	0,00
RIENTRI DA AUTORIZZARE	0,00
TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI	2.619.834,27
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:	
VERSAMENTI DIRITTI DI PRELAZIONE DA EFFETTUARE ESERCIZIO 203 LEGGE 560/93	42.466,98
DA PRELEVARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA (LEGGE 457/78)	81.577,83
RIVERSAMENTI DA EFFETTUARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA (LEGGE 457/78)	0,00
TOTALE	124.044,81
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI	
ANTICIPO VIA CAORLE 14	343.163,68
C.R. 251/01	5.957,26
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 1626/2018	9,79
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 743/2018	0,00
FONDI DEI COMUNI	16.620,43
ANTICIPI PRIVATI	9.649,14
ANTICIPO DELIBERA REGIONALE CR 501/2003	37,09
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REG. 1019/2020	-9,00
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 1276/2021	484.388,35
ANTICIPI PIANO CASA LINEA A	28.811,16
ANTICIPI INTERVENTI PIERS	84.614,00
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 360/2023	499.807,82
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 1068/2023	413.007,62
INTERVENTO CERVIA VIALE ABRUZZI	472,74
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	1.886.530,08

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDEPENDENTE

Al Consiglio di Amministrazione
della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Ravenna
Ravenna

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna (l'Azienda), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa a seguito di un mandato che non prevede l'attività di revisione legale ex art. 2409 – bis del Codice Civile.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori dei conti per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte di controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

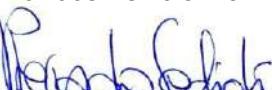
Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

LaBase Revisioni Srl



Pierpaolo Sedioli
(Socio)

Forlì, 16 maggio 2024

ACER RAVENNA

(Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna)

Ente pubblico economico

Sede in Viale Farini, 26 - 48121 Ravenna (RA)

Relazione del Collegio dei Revisori dei conti sul bilancio al 31/12/2023
ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Signori membri della Conferenza degli Enti,
nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata
alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di
società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e
degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2023 e vigenti dal 1° gennaio 2024.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente
relazione. Il modello di relazione si ispira alle indicazioni contenute nelle Norme di
comportamento del collegio sindacale di società non quotate, pubblicate dal
CNDCEC nel 2023 e, più specificatamente, alle raccomandazioni contenute nella
Norma 7.1. “Struttura e contenuto della relazione dei sindaci”; vengono apportate,
logicamente, quelle variazioni di struttura in considerazione della particolare natura
dell'Ente ACER e delle previsioni della Legge Regionale 24/2001 dell'Emilia
Romagna.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della ACER di Ravenna,
Ente Pubblico Economico, al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane
che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di
euro 15.779.

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

Soggetto incaricato dello svolgimento della revisione contabile è la società di Revisione LA BASE REVISIONI SRL, che ha svolto la revisione contabile e ha espresso un giudizio professionale sul bilancio d'esercizio di ACER, obbligatorio ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 24/2001. Detta società, ha svolto la propria attività in conformità ai principi di revisione ISA Italia e, in data 16 maggio 2024, ha emesso la propria relazione con un giudizio senza rilievi; da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione, il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa del Vostro Ente oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento.

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

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione contabile rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato l'organismo di vigilanza e analizzato la relazione annuale e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo tali da dover essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione contabile il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di ACER – Azienda Casa dell'Emilia Rogna di Ravenna, al 31.12.2023 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dalla Società La Base Revisioni S.r.l., invitiamo gli Enti soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Ravenna, 29/05/2024

p. Il Collegio Sindacale:
Valentina Pellicciari (Presidente)

