



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2024



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)**

Nicola Cavina

**Paolo Lazzarini
(Vice Presidente)**

Collegio dei Revisori dei Conti

**Valentina Pellicciari
(Presidente)**

Luigi Bettoli

Paola Ranieri

INDICE

- **Relazione sulla gestione** pag. 4
- **Stato Patrimoniale** pag. 30
- **Conto Economico** pag. 32
- **Rendiconto Finanziario** pag. 33
- **Nota integrativa** pag. 34
- **Allegato 1 : Prospetto dei movimenti della “gestione speciale”**
- **Relazione della Società di Revisione**
- **Relazione del Collegio Sindacale**

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2024

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2024 che si chiude con un utile di Euro 36.303.

Il bilancio 2024, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2024	ESERCIZIO 2023
Valore della produzione	8.672.719	10.546.442
Costi della produzione	(8.594.763)	(10.465.665)
Differenza	77.957	80.777
Proventi e oneri finanziari	18.687	(32.060)
Svalutazioni	-	-
Proventi e oneri straordinari	-	-
Risultato prima delle imposte	96.643	48.717
Imposte su reddito di esercizio	(60.340)	(32.938)
Risultato d'esercizio	36.303	15.779

Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2024	ESERCIZIO 2023
Attività	14.383.953	12.996.011
Passività	11.518.579	10.166.941
Patrimonio netto	2.865.374	2.829.070

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2024

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2024, 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 2024, pari a Euro 36.303 presenta un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 20.524.

Il valore della produzione realizzato nel 2024 ammonta ad Euro 8.672.719 con un decremento, rispetto all'esercizio 2023, di Euro 1.873.723. I minori ricavi sono dovuti principalmente alla registrazione nel 2023 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 si è usufruito dello sconto in fattura e che nel 2024 sono stati presenti in maniera nettamente inferiore solo per l'intervento di via Falzoni a Lavezzola.

Le competenze tecniche per prestazioni e direzione lavori al 31/12/2024 e per competenze tecniche maturate sugli interventi opzionali di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione sono pari a Euro 299.325.

Il calcolo delle competenze tecniche al 31/12/2024 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 2024 in particolare, nell'importo di competenze tecniche maturate, ha influito principalmente la Convenzione siglata con i Comuni dell'Unione della Romagna Faentina per gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per la ricostruzione relativa all'alluvione 2023. In particolare è stato previsto un compenso in misura fissa pari al 15% per la copertura delle spese tecniche di Acer e degli oneri dei contratti per servizi tecnici eventualmente affidati all'esterno; nel corso del 2024 è maturata la quota relativa alla progettazione. A questo si aggiungono: le competenze previste per 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 Tranvia 4-6-8-10 nel Comune di Alfonsine e le competenze tecniche maturate sugli interventi finanziati dalla Delibera di Giunta regionale 772/2024.

I costi della produzione nel 2024 ammontano ad Euro 8.594.763, a fronte di un valore dell'esercizio precedente di Euro 10.465.665 con un decremento di Euro 1.870.902 dovuto

principalmente alla registrazione nel 2023 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 20.000 con una quota complessiva di competenza del 2024 pari a Euro 265.000.

Le spese per la manutenzione degli stabili ERP in gestione sono state complessivamente pari ad Euro 3.886.022, articolate nelle seguenti voci:

- Euro 1.152.653 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 2.125.523 riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria e per il ripristino degli alloggi Erp;
- Euro 195.397 sono riferiti agli interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino e rimborsi degli alloggi ERP a seguito dell'evento alluvionale di maggio 2023 e dell'evento del fortunale di luglio 2023;
- Euro 296.799 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- Euro 12.881 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 22.010 per recupero da utenti;
- Euro 10.215 sono riferite ai lavori di manutenzioni straordinarie a carico di proprietari di alloggi in condominio

Ulteriori costi per interventi manutentivi pari a Euro 92.554 sono riferiti a interventi manutentivi ad unità immobiliari extra-erp come dettagliato di seguito:

- Euro 53.752 si riferiscono a interventi manutentivi ordinari degli alloggi, ad unità immobiliari extra-abitative di proprietà ACER ed Euro 15.424 per interventi riguardanti alloggi siti in Belricetto-Lugo;
- Euro 33.294 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 31/12/2024, 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 5.508 sono relativi a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio gestionale del periodo è pari a Euro 45,23, a fronte di una previsione di Euro 46,97 e sensibilmente inferiore al massimale di Euro 47,00 fissato dalla Regione Emilia Romagna aumentato successivamente a € 55,00.

Il costo complessivo del personale pari a Euro 2.045.922 risulta in aumento rispetto al 31/12/2023 di Euro 59.930 e comprende il costo complessivo a titolo di stipendi, salario accessorio e oneri riflessi dell'organico risultante al 31/12/2024.

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

In complesso la gestione finanziaria, quale differenza fra proventi ed oneri finanziari, ha registrato un effetto netto positivo a conto economico di € 18.687, evidenziando un incremento rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 50.747, dovuto principalmente ad un decremento netto dell'ammontare degli interessi su depositi cauzionali conteggiati ad un tasso legale nel 2024 del 2,5%, rispetto al 5% dell'anno 2023.

PATRIMONIO GESTITO

Si riporta nella tabella seguente il conteggio del patrimonio gestito al 31/12/2024 da Acer Ravenna in virtù di concessioni e convenzioni in essere.

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale- ASP - canone sociale	Alloggi proprietà comunale Edilizia agevol. - convenz.	Totale proprietà Comune	Proprietà ACER	Unità extra abitative ACER	Alloggi Agenzia affitto	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	150		150		12		150
Bagnacavallo	208		208	6			214
Bagnara di Rom.	17		17				17
Brisighella	122		122				122
Casola Valsenio	64		64		3		64
Castelbolognese	65		65				65
Cervia	133		133				133
Cervia emerg abit	21		21				21
Conselice	64		64				64
Cotignola	90	15	105		1		105
Faenza	817	16	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	2207	17	2224	26	36		2250
Riolo Terme	28		28				28
Russi/OO.PP Russi	80		80				80
S.Agata	18		18		0		18
Solarolo	48		48				48
							0
Totali	4721	56	4777	42	66		4819

ANNO 2024: ASSEGNAZIONI E DISDETTE

NUOVE ASSEGNAZIONI		Anno 2024
CERVIA	1007	12
RAVENNA	1014	83
RUSSI	1016	2
ALFONSINE	2001	10
BAGNACAVALLLO	2002	20
BAGNARA	2003	2
CONSELICE	2008	6
COTIGNOLA	2009	6
FUSIGNANO	2011	8
LUGO	2012	20
MASSA	2013	7
S.AGATA	2017	0

BRISIGHELLA	3004	7
CASOLA	3005	6
CASTEL B.	3006	5
FAENZA	3010	82
RIOLO T.	3015	5
SOLAROLO	3018	6

TOTALE PROVINCIA 287

Le 287 assegnazioni totali provinciali sono così suddivise: 115 sono riferite a mobilità o passaggi da provvisori a definitivi mentre 172 sono i nuovi ingressi in ACER.

Questi ultimi sono 6 di locazione permanente, 70 provvisori e 96 definitivi.

Si tratta di 98 cittadini italiani, 33 europei (UE e non UE) e 41 extra europei.

CESSAZIONI	2024
CERVIA	7
RAVENNA	65

RUSSI	6
ALFONSINE	8
BAGNACAVALLLO	5
BAGNARA	1
CONSELICE	2
COTIGNOLA	2
FUSIGNANO	6
LUGO	23
MASSA	5
S.AGATA	4
BRISIGHELLA	4
CASOLA	3
CASTEL B.	4
FAENZA	42
RIOLO T.	3
SOLAROLO	1
TOTALE	191

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 BAGNACAVALLLO

- 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: 301: 3 in più rispetto all'anno 2023 legati a servizi autogestiti (luci, parti comuni) passati in gestione ad Acer.

Fabbricati gestiti da ACER per i quali non è stata effettuata rendicontazione nel 2024 relativa al 2023: 120 (autogestioni, mancanza di spese comuni, piccoli fabbricati, case isolate, ecc)

TOTALE FABBRICATI: 186+301+126=607

Nel corso dell'anno 2024 Acer ha partecipato a 77 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	15	7
BAGNACAVALLLO	41	5	24	12
BAGNARA	7	0	0	7
BRISIGHELLA	25	6	13	6
CASOLA VALSENIO	12	1	9	2
CASTEL BOLOGNESE	18	5	7	6
CERVIA	19	0	15	4
CONSELICE	14	0	10	4
COTIGNOLA	32	6	10	16
FAENZA	85	35	43	7
FUSIGNANO	19	6	7	6
LUGO	55	17	27	11
MASSA LOBARDA	16	6	7	3
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	4	13
TOTALE	607	186	301	120

ASSEGNATARI PER FASCIA	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
AREA PROTEZIONE	1960	47,5%	2158	52,1%	2373	56,9%	2334	55,2%	2360	55,4%
AREA ACCESSO	1699	41,1%	1610	38,8%	1479	35,5%	1518	35,9%	1456	34,2%
AREA PERMANENZA	309	7,5%	264	6,4%	220	5,3%	236	5,6%	253	5,9%
AREA DECADENZA	97	2,3%	72	1,7%	67	1,6%	106	2,5%	105	2,5%
NON DOCUM / ALTRO	64	1,6%	42	1,0%	28	0,7%	37	0,9%	87	2,0%
TOTALE	4129		4146		4167		4231		4261	

CANONE MEDIO PER FASCIA	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
AREA PROTEZIONE	79,5	80,2	76,9	76,3	72,9	71,5	71,2	71,4
AREA ACCESSO	187,1	182,9	181,9	184,1	181,3	182,1	182,3	180,1
AREA PERMANENZA	310,5	313,6	318,7	307,2	304,6	300,1	303,4	318,3
AREA DECADENZA	398,9	387,4	378,6	381,5	378,1	364,2	353,5	370,3
CANONE MEDIO PROVINCIALE	150,2	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: € 134,1

Canone medio mensile anno 2024: € 142,3

MOROSITA' CORRENTE ANNO

Il dato relativo alla morosità corrente (comprensiva sia dei canoni Erp che degli oneri accessori) è pari al 7,42%. Si rileva un lieve aumento della percentuale rispetto allo scorso anno; si è superata la fase critica legata agli eventi alluvionali e si sta ritornando ad un monitoraggio attento e puntuale delle situazioni di morosità.

Molto importante l'attività posta in campo per concordare piani di rientro e consentire ai nuclei in difficoltà di superare periodi particolarmente critici.

Rimane periodica e attenta l'attività di solleciti, avvisi di mora e 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 2024		
ANNO 2024	EMESSO AL 31/12/2024	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2024	% MOROSITA' CORRENTE
CANONI ERP (1 5 Q Q1 1E QF)	6.850.731,37	425.248,95	6,21%
ONERI ACCESS. ALLOGGI ERP	2.989.772,21	305.390,01	10,21%
	9.840.503,58	730.638,96	7,42%

	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

Attività sempre più corposa e fruttuosa risulta essere la gestione interna degli utenti morosi.

Gli uffici casa unitamente all'ufficio legale ed a colleghi dedicati a seguire procedure di sfratto, seguono internamente le posizioni coinvolte, mediante la procedura prevista dalla L.R.24/01 art.30.

Tale attività consente di non gravare sugli utenti morosi con spese legali se non limitatamente ai costi vivi sostenuti dall'Azienda e nel corso degli anni si è rivelata particolarmente efficace nel recupero dei crediti

Laddove non ci siano gli estremi per procedere ai sensi della L.R.24/01, viene affidato l'incarico all'Ufficio Legale interno ed anche per l'anno 2024 non è stato affidato nessun incarico per attività di recupero credito a legali esterni:

Nel corso dell'anno 2024 sono stati avviati 288 procedimenti di decadenza di cui 84 sono giunti alla dichiarazione della Decadenza (titolo esecutivo) e complessivamente si sono gestiti 440 atti con la suddivisione che segue:

COMUNE	AVVII DEL PROCEDIM DECADENZA	DICHIARAZIONI DI DECADENZA	SOSPENSIONI DECADENZA	REVOCA PREAVVISO	REVOCA DECADENZA	TOTALE
ALFONSINE	6	1				7
BAGNACAVALLO	20	3		3	1	27
BAGNARA DI ROM.						0
BRISIGHELLA	6					6
CASOLA VALSENO	4			1		5

CASTEL BOLOGNESE	4	1				5
CERVIA	10	4		-	6	20
CONSELICE	5					5
COTIGNOLA	5	2				7
FAENZA	52	13		8	1	74
FUSIGNANO	1					1
LUGO	15	2	1			18
MASSALOMBARDA	6	3	1			10
RAVENNA	150	52		28	18	248
RIOLO TERME	2	1				3
RUSSI		2				2
S. AGATA SUL SANTERNO						0
SOLAROLO	2					2
TOTALE	288	84	2	40	26	440

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, Unione romagna faentina, Unione comuni lughese, Russi e Cervia)

Totale piani di rientro aperti al 31/12/2024

CERVIA	19
RAVENNA	197
RUSSI	21
ALFONSINE	22
BAGNACAVALLLO	35
CONSELICE	8
COTIGNOLA	19
FUSIGNANO	10
LUGO	55
MASSA	24
S.AGATA	3
BRISIGHELLA	6

CASOLA	5
CASTEL B.	7
FAENZA	115
RIOLO T.	4
SOLAROLO	2
TOTALE	552

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 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
Anno 2023	eseguiti 8 + 2 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione
Anno 2024	eseguiti 7 + 4 riconsegne spontanee prima dell'esecuzione

ATTIVITA' TECNICHE E MANUTENTIVE

Nell'anno 2024 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 con annualità 2019/2022 e 2023/2027) il contratto "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" (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 2024 **ammontano complessivamente a n. 5118**;
- 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 verifica periodica degli ascensori, gli spurghi, sanificazioni, derattizzazioni e deblattizzazioni, letture contacalorie e quant'altro esplicitato nel Regolamento. le richieste per tali interventi nel 2024 ammontano complessivamente a **interventi n. 2487**;
- c) **Interventi manutentivi extra canone (esclusi i ripristini)**, ovvero tutte i lavori la cui necessità imponderabile si è manifestata durante l'anno, ad esempio opere da falegname per interventi su infissi bloccati, lavori su impianti ascensori che esulano la verifica periodica, 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 2024 sono stati complessivamente **n.1857 (di cui 1487 nell'appalto Servizi e 370 nell'Accordo Quadro)**
- 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 **2024** sono stati resi disponibili **n. 143 di cui 6 in via Caorle 14 Ravenna e 137 per ripristini** alloggi, ovvero con attività di ripristino alloggi di diversa natura dalla semplice manutenzione ordinaria (es. imbiancatura), la verifica dell'efficienza impiantistica e qualora necessario, attività di manutenzione straordinaria (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 2024 suddivisi per Comuni a seguito interventi di ripristino eseguiti, compreso i 6 alloggi di via Caorle 14 a Ravenna:

COMUNI	Disponibilità alloggi anno 2024
ALFONSINE	12
BAGNACAVALLO	4
BAGNARA	2
BRISIGHELLA	0
CASOLA	4
CASTEL BOLOGNESE	3
CERVIA	10
CONSELICE	3
COTIGNOLA	6
FAENZA	13
FUSIGNANO	5
LUGO	12
MASSA LOMBARDA	5
RAVENNA	56
RIOLO TERME	4
RUSSI	2
S. AGATA SUL SANTERNO	1
SOLAROLO	1
	143

2) la tabella con la valorizzazione degli interventi di ripristino eseguiti nell'anno 2024 suddivisi per Comuni:

	FINANZIAMENTO REGIONALE STRAORDINARIO DELIBERA 360/2023 QUOTA PARTE ANNO 2024 IVA COMPRESA	FINANZIAMENTO REGIONALE DELIBERA 1068/2023 QUOTA PARTE ANNO 2024 IVA COMPRESA	FINANZIAMENTO REGIONALE 772/2024 QUOTA PARTE ANNO 2024 IVA COMPRESA	QUOTA A CARICO FONDI COMUNALI 2024 per COMUNE IVA COMPRESA	IMPORTO COMPLESSIVO RIPRISTINI 2024 per COMUNE IVA COMPRESA
ALFONSINE	38.792,59 €	0,00 €	25.565,87 €	74.975,20 €	139.333,66 €
BAGNACAVALLO	43.642,44 €	5.953,97 €	9.108,25 €	67.618,80 €	126.323,46 €
BAGNARA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.665,32 €	5.665,32 €
BRISIGHELLA	25.156,02 €	5.623,89 €	0,00 €	41.679,33 €	72.459,24 €
CASOLA	0,00 €	0,00 €	4.477,06 €	32.168,25 €	36.645,31 €
CASTELBOLOGNESE	84,55 €	6,10 €	9.951,20 €	27.555,31 €	37.591,06 €
CERVIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	48.613,75 €	48.613,75 €
CONSELICE	14.656,73 €	1.923,56 €	9.833,85 €	21.773,73 €	48.187,87 €
COTIGNOLA	13.645,47 €	197,10 €	0,00 €	30.979,14 €	44.821,71 €
FAENZA	88.246,89 €	50.411,04 €	0,00 €	186.020,17 €	324.678,10 €
FUSIGNANO	22.554,29 €	0,00 €	18.196,34 €	29.347,66 €	70.098,29 €
LUGO	15.273,09 €	5.503,23 €	19.334,26 €	66.896,36 €	107.006,94 €
MASSA LOMBARDA	14.360,38 €	0,00 €	14.644,18 €	15.956,51 €	44.961,07 €
RAVENNA	20.719,71 €	0,00 €	139.231,53 €	527.383,13 €	687.334,37 €
RIOLO TERME	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.400,02 €	7.400,02 €
RUSSI	0,00 €	0,00 €	10.339,91 €	5.126,23 €	15.466,14 €
S. AGATA	0,00 €	0,00 €	4.477,06 €	29,08 €	4.506,14 €
SOLAROLO	0,00 €	140,96 €	0,00 €	10.298,14 €	10.439,10 €
TOTALE	297.132,16 €	69.759,85 €	265.159,51 €	1.199.480,04 €	1.831.531,56 €

- e) Nel corso dell'anno 2024 sono stati eseguiti o ultimati **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, La spesa è finanziata con fondi del programma piano casa di cui al D.I. 16/3/2015 e con Finanziamenti Comunali

Tipologia ed Ubicazione	n. alloggi	Importo lavori complessivi (iva esclusa)
ALFONSINE: Opere di manutenzione straordinaria di n. 21 alloggi in via Tranvia 4-6-8-10, nell'ambito del programma di recupero alloggi ed immobili ERP di cui al Decreto Interministeriale 16/3/2015 suddivisi in due stralci distinti di lavori corrispondenti ai contributi assegnati dalla regione Emilia Romagna;	21	€. 1.149.257,10

Da ultimo si precisa che nel corso dell'anno 2024, sono state eseguite nell'ambito del Servizio Manutenzione le prime attività di ripristino e messa in sicurezza a seguito degli eventi metereologici avvenuti a settembre e denominati "Alluvione 2024".

La spesa complessiva per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria effettuata nel corso del 2024 è stata pari a € 3.574.975 e risulta così articolata:

- Interventi manutenzione a canone di €.944.797 + IVA al 22% ovvero in totale € 1.152.653
- Interventi di manutenzione straordinaria € 2.125.523
- Interventi di manutenzione sugli edifici condominiali € 296.799 al lordo dell'IVA

Attività tecniche

Nell'anno 2024 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 2024, 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 in corso di esecuzione nel 2024:

N. progressivo	Committente ed ubicazione	Natura dell'opera	Affidamento/risorse	Stato dell'opera al 31.12.2024
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. Redazione stato di consistenza e risoluzione contrattuale.
2	Comune di Russi	Riqualificazione patrimonio E.R.P. – Fabbricato via Croce 10	Programma “Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione edilizia residenziale pubblica”	Cantiere terminato.
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 in corso di completamento.
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 in corso di completamento.
5	Comuni Vari Unione Bassa Romagna e Romagna faentina	Riqualificazione patrimonio Ordinanza n.16 Alluvione	Ordinanza 16 Commissario Figliolo	Fase di progettazione

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI - APE

All'interno della attività regolata dalla convenzione sono stati emessi, per l'anno 2024 i seguenti attestati di prestazione energetica APE, prevalentemente legati a interventi di ripristino degli alloggi:

<i>Comune</i>	<i>N. attestati emessi Anno 2024</i>
Alfonsine	0
Bagnacavallo	0
Bagnara di Romagna	0
Brisighella	0
Casola Valsenio	0
Castel Bolognese	0
Cervia	0
Conselice	0
Cotignola	0
Faenza	0
Fusignano	0
Lugo	0
Massa Lombarda	0
Ravenna	29
Riolo terme	0
Russi	7
Sant'Agata sul Santerno	0
Solarolo	0
Totale 2024	36

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 31/12/2024</i>	<i>Importo per Comune</i>
ALFONSINE	0	€ 0,00
BAGNACAVALLO	0	€ 0,00
BAGNARA DI ROMAGNA	0	€ 0,00
BRISIGHELLA	0	€ 0,00
CASOLA VALSENIO	0	€ 0,00
CASTELBOLOGNESE	0	€ 0,00
CERVIA	0	€ 0,00
CONSELICE	0	€ 0,00
COTIGNOLA	0	€ 0,00
FAENZA	0	€ 0,00
FUSIGNANO	0	€ 0,00
LUGO	0	€ 0,00
MASSA LOMBARDA	0	€ 0,00
RAVENNA	29	€ 435,00
RIOLO TERME	0	€ 0,00
RUSSI	7	€ 105,00
SANT'AGATA SUL SANTERNO	0	€ 0,00
SOLAROLO	0	€ 0,00
Totale	n.36	Euro 540,00

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	2024	2
Bagnacavallo	2024	2
Bagnara di Romagna	2024	0
Brisighella	2024	5
Casola Valsenio	2024	1
Castel Bolognese	2024	0
Cervia	2024	1
Conselice	2024	3
Cotignola	2024	1
Faenza	2024	13
Fusignano	2024	0
Lugo	2024	5
Massa Lombarda	2024	2
Ravenna	2024	23
Riolo terme	2024	0
Russi	2024	2
Sant'Agata sul Santerno	2024	0
Solarolo	2024	1

IMPORTO PER CONTRATTI STIPULATI DAL 01/01/2024 AL 31/12/2024 Totale Euro 85.243,43	n. 61
---	--------------

RINNOVO PRATICHE DI PREVENZIONE INCENDI.

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

Nel 2024 sono state rinnovate le seguenti attività:

1. Centrale Termica Via Ponte Romano nn.20-21 Faenza
2. Centrale Termica Via Patuelli nn.10-12-14-16/18-20-22 Ravenna
3. Autorimessa Via Corbari nn.56-60 Faenza
4. Centrale Termica Via Riccione nn.1-3 Faenza
5. Centrale Termica Via Toscana n.6 Lugo
6. Autorimessa Via Canal Grande Faenza
7. Autorimessa Vicolo Della Paganella - Viale Laghi Faenza
8. Autorimessa e Centrale Termica Via Dorese n.75 Ravenna
9. Centrale Termica Via Lacchini n.7 Fusignano
10. Autorimessa e altezza edificio Via Gulli n.249/C Ravenna

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è composto, al 31/12/2024, da 37 unità di personale a tempo indeterminato e due unità di personale a tempo determinato.

Le variazioni dell'organico rispetto al 31/12/2023 sono dovute alla cessazione per dimissioni volontarie della Responsabile dell'Area tecnica Programmi di Intervento e Riqualificazione, alle dimissioni, per risoluzione consensuale, del Responsabile Servizio Energia/Lavori e Patrimonio, ed anche alle dimissioni di una unità di personale nell'ambito del Servizio Erp/Gestione Utenti, a seguito ad intervenuta invalidità con totale e permanente inabilità lavorativa.

Nell'anno, a fronte dell'evoluzione organizzativa dell'Area tecnica, si sono verificate tre assunzioni a tempo indeterminato, una nell'ambito dell'ufficio "Manutenzione e Lavori", una a copertura della funzione di Responsabile del Servizio Energia/Lavori e Patrimonio e l'altra, come progettista, nell'ufficio "Lavori e Progettazione", a fronte del passaggio di livello di una dipendente che ha assunto il ruolo di Responsabile dell'Area Tecnica.

Nel corso del 2024 si è aggiunta un'assunzione a tempo determinato e parziale, del posto vacante, nell'ambito del servizio Erp/Gestione Utenti, ufficio "Attività Amministrative Ausiliarie".

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo con contratto a tempo indeterminato in servizio al **31/12/2024** 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	Totale
SERVIZIO MANUTENZIONE PRONTO INTERVENTO	1		1		1	2	2		7
SERVIZIO ENERGIA/LAVORI E PATRIMONIO		1			2	1			4
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					2	11,5	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	1	1	3	9	14	2	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, rinnovato con decorrenza dal 01.03.2024 e fino al termine, di due mesi successivi, dalla fine del mandato dell'attuale Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

La composizione del costo del personale al 31/12/2024 e il suo raffronto con l'anno precedente sono commentati nella Nota integrativa.

Gli obiettivi di produttività programmati per il 2024 e sulla base dei quali è stato quantificato, secondo quanto previsto dall'Accordo Sindacale siglato in data 27.09.2024, l'80% del salario accessorio pari a Euro 120.000,00 da distribuire ai dipendenti nell'esercizio successivo sono i seguenti:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
1	<i>ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DELL'EFFETTIVA PRESENZA DEI NUCLEI FAMILIARI E DI CONTROLLO DEL RISPETTO DELLE REGOLE DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI ERP</i>
2	<i>MIGLIORAMENTO DELLA FACILITA' ED EFFICACIA DELLE MODALITA' DI CONTATTO E SEGNALEZIONE AD ACER</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 ASSEGNATARI CESSATI E ZIONI DI EMPORWEMENT PER IL CONTRASTO ALLA MOROSITA': PATTI INDIVIDUALI</i>
7	<i>INCREMENTO DELLE FORME DI COLLABORAZIONE E PARTECIPATIVE CON ACER (PATTI PER BENI COMUNI E SOSTEGNO/ADESIONE A PROGETTI DI SOGGETTI TERZI)</i>
8	<i>ATTIVITA' DI MONITORAGGIO E REPORT DELL'INCASSATO SU EMESSE DEI CANONI DI LOCAZIONE, DI ANALISI DEI FLUSSI FINANZIARI E DELLA LIQUIDITA' DI CASSA</i>
9	<i>ATTIVITA' DI CONTROLLO DEI RIPRISTINI MANUTENTIVI 2024</i>

10	IMPLEMENTAZIONE CONTROLLO DI GESTIONE RELATIVAMENTE ALLE ATTIVITA' LAVORATIVE
----	---

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

Ai fini della distribuzione del restante 20% del salario accessorio pari a Euro 30.000 sono stati individuati i seguenti indicatori di redditività:

	DESCRIZIONE DELL'OBIETTIVO
1	AGGIORNAMENTO TARIFFARIO ACER PER SERVIZI VS. UTENTI
2	RICAVI DA COMPETENZE TECNICHE REALIZZATE NEL 2024

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non ci sono stati fatti di rilievo dopo la chiusura del Bilancio di esercizio.

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31/12/2024 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 36.303.

Al termine dell'illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2024, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2024.

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 1.815 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 34.488.

Ravenna, 30 aprile 2025

Per il Consiglio di Amministrazione

La Presidente

Lina Taddei

(documento firmato digitalmente

ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

ACER Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

Sede in Ravenna, Viale Farini n. 26

Codice fiscale e Partita IVA 00080700396

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

BILANCIO D'ESERCIZIO 2024**STATO PATRIMONIALE**

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2024	31/12/2023
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) <i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	12.524	6.851
7) altre immobilizzazioni immateriali	500.594	528.073
<i>Totale B . I</i>	<i>513.119</i>	<i>534.924</i>
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.431.395	1.484.724
4) altri beni	362.889	461.553
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
<i>Totale B . II</i>	<i>1.794.284</i>	<i>1.946.278</i>
III <i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) partecipazioni in:		
d bis) altre imprese	1.395	1.395
<i>Totale B . III . 1</i>	<i>1.395</i>	<i>1.395</i>
2) crediti:		
d bis) verso altri:	83.745	97.762
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>83.745</i>	<i>97.762</i>
<i>Totale B . III</i>	<i>85.140</i>	<i>99.157</i>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	2.392.543	2.580.359
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
II) <i>Crediti</i>		
1) verso clienti	2.674.151	2.333.637
5) bis crediti tributari	61.796	131.867
5) ter imposte anticipate	108.369	100.970
5) <i>quater</i> verso altri:	4.347.667	3.649.914
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	1.166.459	1.219.168
<i>Totale C . II</i>	<i>8.358.442</i>	<i>7.435.557</i>
IV) <i>Disponibilita' liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	3.374.127	2.673.299
3) denaro e valori in cassa	5.511	5.511
<i>Totale C . IV</i>	<i>3.379.638</i>	<i>2.678.810</i>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	11.738.080	10.114.367
D) RATEI E RISCONTI	253.330	301.285
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	14.383.953	12.996.011

PASSIVO	31/12/2024	31/12/2023
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
V) Riserve statutarie	2.599.151	2.583.371
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	36.303	15.779
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	2.865.374	2.829.070
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	21.013	16.021
2) per imposte, anche differite	0	0
4) altri	490	490
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	21.503	16.511
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	865.261	1.016.000
D) DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO:		
4) Debiti verso Banche	898.009	1.047.959
di cui oltre l'esercizio successivo	742.884	898.271
7) Debiti verso fornitori	2.650.091	2.249.082
12) Debiti tributari	159.343	348.525
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	61.047	54.877
14) Altri debiti	4.832.999	2.814.152
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	2.030.328	2.619.834
TOTALE DEBITI (D)	10.631.816	9.134.429
E) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	14.383.953	12.996.011

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2024	31/12/2023
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.635.001	7.182.937
5) altri ricavi e proventi	1.037.718	3.363.505
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	8.672.719	10.546.442
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.116	2.711
7) per servizi	5.249.915	7.690.085
8) per godimento beni di terzi	11.606	11.606
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.496.553	1.466.144
b) oneri sociali	429.087	406.690
c) trattamento di fine rapporto	118.483	111.708
e) altri costi	1.800	1.450
Totale B . 9	2.045.922	1.985.992
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	37.685	43.755
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	203.621	202.530
c) altre svalutazioni delle immobilizz.	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilit� liquide	265.000	285.000
Totale B . 10	506.306	531.285
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	777.898	243.986
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	8.594.763	10.465.665
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	77.957	80.777
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni	0	0
Totale C . 15	0	0
16) altri proventi finanziari	0	0
da altri	84.666	72.695
Totale C . 16	84.666	72.695
17) interessi ed altri oneri finanziari		
verso altri	65.980	104.755
Totale C . 17	65.980	104.755
17 bis utili e perdite su cambi		
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17+ - 17bis)	18.687	-32.060
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D)	96.643	48.717
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	60.340	32.938
21) UTILE DELL' ESERCIZIO	36.303	15.779

Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

(Importi in unità di euro)		
	31/12/2024	31/12/2023
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	36.303	15.779
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	241.306	246.285
Accantonamenti ai fondi netti	4.992	(14.971)
Accantonamenti TFR netti	(150.739)	(67.953)
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>95.559</i>	<i>163.361</i>
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	131.862	179.140
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(340.514)	768.480
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti per GS	(536.797)	636.569
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(587.125)	(1.498.052)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	401.009	132.437
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	1.835.834	342.628
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>772.408</i>	<i>382.062</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	904.269	561.203
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(51.627)	(32.901)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(15.879)	(5.809)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	14.017	23.516
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(53.490)	(15.194)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	5.436	3.408
Incremento/(decremento) mutui bancari	(155.386)	(149.262)
<i>Mezzi propri</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Variazione patrimonio di dotazione	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(149.950)	(145.853)
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	700.829	400.155
Disponibilità liquide iniziali	2.678.810	2.278.654
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>2.673.299</i>	<i>2.273.143</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>5.511</i>	<i>5.511</i>
Disponibilità liquide finali	3.379.638,22	2.678.810
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>3.374.127</i>	<i>2.673.299</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>5.511</i>	<i>5.511</i>
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	2.529.124	2.132.376
Posizione finanziaria netta a breve finale	3.224.518	2.529.124
Variazione della Posizione Finanziaria Netta a breve termine	695.393	396.746

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2024

Attività svolta

Le attività svolte dall'Ente sono:

- la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia residenziale Pubblica e di Edilizia sociale e dei compiti amministrativi connessi. Tale attività é regolata dalle Convenzioni per l'affidamento in Concessione all'Azienda Casa Emilia-Romagna, siglate con i Comuni della Provincia di Ravenna 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 2024 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 31/12/2024 è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

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

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

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

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

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

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

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

Il presente bilancio d'esercizio è stato sottoposto a revisione contabile dalla società A.c.g. Consulting.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2024 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2024 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.1) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2024, iscritte per un valore netto di Euro 513.118, hanno registrato un decremento lordo rispetto al saldo al 31 dicembre 2023 pari a € 21.805.

L'ammortamento di periodo delle immobilizzazioni per spese per licenze software è pari ad Euro 10.206.

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 al 31.12.2023			Variazioni 2024				Valore al 31.12.2024		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Decrementi	Amm. 2024	Svalutazioni / Rettifiche	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Concessioni, licenze, marchi e simili	518.016	511.165	6.851	15.879	0	10.206	0	533.895	521.372	12.524
Altre immobilizzazioni immateriali	824.431	296.358	528.073	0	0	27.478	0	824.431	323.837	500.594
Totale	1.342.447	807.524	534.923	15.879	0	37.684	0	1.358.326	845.208	513.118

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:

	Valore al 31.12.2023			Variazioni 2024			Valore al 31.12.2024		
Descrizione	Valore lordo al 31/12/2023	F.do amm.to al 31/12/2023	Valore netto al 31/12/2023	Incrementi 2024	Dismissioni al 2024	Ammortamento 2024	Valore lordo al 31/12/2024	F.do amm.to al 31/12/2024	Valore netto al 31/12/2024
Terreni	70.988	0	70.988	0	0	0	70.988	0	70.988
Fabbricati	3.627.165	2.213.428	1.413.737	45.348	0	98.677	3.672.513	2.312.105	1.360.407
Macchine ordinarie per ufficio	33.237	33.237	0	0	0	0	33.237	33.237	0
Attrezzature industr.e comm. varie	20.314	20.187	127	0	0	30	20.314	20.216	97
Mobili e arredi	143.455	129.971	13.484	1.786	0	2.913	145.241	132.884	12.357
Attrezzat.elettroniche d'ufficio	164.194	140.980	23.214	4.494	0	7.618	168.688	148.597	20.090
Mezzi di locomozione	372	372	0	0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.680	1.462.952	424.728	0	0	94.384	1.887.680	1.557.336	330.344
Immobiliz. In corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	5.947.404	4.001.126	1.946.278	51.627	0	203.621	5.999.032	4.204.747	1.794.285

Terreni e Fabbricati: l'incremento, registrato nei fabbricati nel corso dell'esercizio, è rappresentato dai lavori eseguiti per manutenzione straordinaria sugli immobili di proprietà. L'importo più rilevante, pari ad € 39.188, è relativo a lavori di manutenzione straordinaria, nel complesso condominiale in cui ha sede l'Ente, per rifacimento guaine, balconi e facciate.

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 cespite 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 sostenimento.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

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

Descrizione	Valore al 31.12.2023	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2024
Partecipazioni	1.395	0	0	1.395
Altre imprese	1.395	0	0	1.395
Crediti verso altri	97.762	0	14.017	83.745
Contratti diversi	2.376	0	0	2.376
Cessionari per rate riscatto	0	0	0	0
Comune Ravenna rate mutuo Filetto e Intervento di riqualificazione energetica Kyoto	95.386	0	14.017	81.369
Totale	99.157	0	14.017	85.140

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 81.369 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 31/12/2024	Crediti al 31/12/2023	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	2.185.201	2.088.455	2.185.201	0	96.747
recuperi spese gestione stabili	422.154	163.545	422.154	0	258.609
per spese legali	239.701	295.212	239.701	0	-55.510
altri crediti	152.984	204.954	152.984	0	-51.970
f.do svalutazione crediti	-920.612	-856.938	-920.612	0	-63.674
verso clienti	576.885	438.410	576.885	0	138.475
verso comuni	17.837	0	17.837	0	17.837
Crediti verso utenti e clienti	2.674.151	2.333.637	2.674.151	0	340.514
Crediti tributari	61.796	131.867	61.796	0	-70.072
Crediti per imposte anticipate	108.369	100.970	108.369	0	7.399
Crediti per G.S.	1.166.459	1.219.168	1.166.459	0	-52.709
verso Stato ed altri enti	496.154	1.015.836	496.154	0	-519.682
verso condomini	495.754	524.668	495.754	0	-28.913
per anticipi effettuati	2.568.536	1.886.528	2.568.536	0	682.007
verso altri	787.223	222.882	787.223	0	564.341
Crediti verso altri	4.347.667	3.649.914	4.347.667	0	697.753
Totale	8.358.442	7.435.557	8.358.442	0	922.885

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso e fatture da emettere ammontano ad Euro 2.674.151, al netto del fondo svalutazione crediti di Euro 920.611. Tale importo risulta più alto rispetto all'esercizio precedente a causa di un maggior stanziamento a fatture da emettere e ad un aumento dell'importo dei crediti Vs. assegnatari per spese gestione stabili, non recuperato.

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 2.185.201, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 96.746 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 31/12/2023 a Euro 856.938, (utilizzato nel corso dell'esercizio per Euro 201.326), risulta, al 31/12/2024, pari a Euro 920.612, comprensivo di un accantonamento di Euro 265.000, 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 422.154 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 239.701 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 152.984, sono relativi, per Euro 108.688, a quote di spese condominiali anticipate agli utenti morosi, e per Euro 44.296 a crediti verso utenti cessati;
- l'importo di Euro 576.885 è riferito per Euro 563.504 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 2024.

- I crediti tributari pari a Euro 61.796, si riferiscono principalmente, per Euro 10.000, al credito Ires Irap derivante dal calcolo delle imposte 2024, per Euro 51.702 per recupero iva indetraibile per gli interventi incentivati dal "Supebonus 110%".

Le imposte anticipate, pari Euro 108.369, sono relative agli accantonamenti per cause legali 2010, 2011 e 2015 non deducibili fiscalmente per Euro 58 e agli accantonamenti, dal 2010 al 2024, al fondo svalutazione crediti, eccedente il limite fiscalmente deducibile per Euro 100.911. In applicazione del documento OIC 25 sulle imposte sul reddito e, con riguardo al calcolo delle imposte anticipate al 31/12/2024, 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 accantonate Euro 7.400 netti, per effetto delle differenze temporanee riassorbite nel corso dell'esercizio 2024 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 2024.

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 1.166.459, con un decremento netto rispetto all'esercizio 2023 di Euro 52.709; 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 4.347.667 e sono così costituiti:

- a) un credito di Euro 496.154, relativo per Euro 169.125 ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi dal 2006 al 2024, ai sensi dell'art. 36 della legge 24/2001, per Euro 249.093 per crediti, nei confronti dei Comuni della Provincia di Ravenna colpiti dall'alluvione 2023 e 2024 e la parte residua a crediti per anticipi su convenzioni in essere con i comuni.
- b) Euro 495.754 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 congrua la situazione contabile ai costi definitivi sostenuti dal condominio;
- c) Euro 2.568.536 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 682.008 dovuto, principalmente, ad anticipazioni avvenute nel corso dell'esercizio di finanziamenti regionali relativi ai fondi previsti dalla Delibera Regionale: n. 360/2023, 1068/2023 e 772/2024.
- d) Euro 787.223, costituiti principalmente da Euro 383.018 per crediti nei confronti dell'assicurazione per il risarcimento relativo all'incendio di via Gulli 116 e del fortunale che ha colpito la provincia di Ravenna nel luglio 2023, Euro 237.779 per le anticipazioni ad imprese e Euro 58.097 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 31/12/2023	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2024
C.R. 251/01	5.957		0	5.957
Delibera Regionale 1600/2016 (C.R. 501/03 3' Stralcio)	38	-38	0	0
Anticipo Fondi Comuni	16.620	-16.620		0
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	0			0
Finanziamento a privati	9.649	-9.649		0
Anticipo intervento messa in sicurezza Via Tranvia Alfonsine	0	0		0
Anticipo intervento Via Caorle 14 Ravenna	343.164	-12.594	0	330.569
Anticipi delibera regionale 1626/2018	10	-10		0
Anticipi interventi delibera reg. 1019/2020	-9	9		0
Anticipi interventi delibera reg. 1276/2021	484.388	-419.989	0	64.399
Anticipi finanziamento Piano Casa linea A	28.811	-21.052	0	7.759
Anticipi interventi PNRR	0	0	525.915	525.915
Anticipi Interventi PIERS	84.614	-63.912	0	20.702
Anticipi interventi delibera reg. 360/2023	499.808		297.132	796.940
Anticipi interventi delibera reg. 1068/2023	413.008		69.759	482.767
Anticipi interventi delibera reg. 772/2024	0		265.160	265.160
Anticipo Intervento viale abruzzi Cervia	473	-473	0	0
Anticipo Comune di Fusignano incendio			3.838	3.838
Anticipi via Tranvia 4-6-8-10			64.528	64.528
TOTALE ANTICIPI SU FINANZIAMENTI DA INCASSARE	1.886.530	-544.328	1.157.967	2.568.534

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2024 di Euro 3.379.638 rilevando un incremento di Euro 700.828 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 2024 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 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Depositi c/o tesoriere	2.749.652	1.952.703	796.950
Banche c/c	39.333	35.911	3.422
Poste c/c	585.142	684.685	-99.544
Depositi bancari e postali	3.374.127	2.673.299	700.828
Denaro e valori in cassa	5.511	5.511	0
Totale	3.379.638	2.678.810	700.828

D) RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 253.330 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 47.956. I ratei attivi al 31/12/2024 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate per interventi non consuntivati ed ammontano ad Euro 30.748.

L'importo di Euro 109.237 riguarda i risconti attivi per imposte di registro calcolate, per l'esercizio 2024, 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 2024 sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Ratei attivi	30.748	30.748	0
Compensi per interventi edilizi	30.748	30.748	0
Risconti attivi	222.582	270.537	-47.956
Canoni passivi - Consulenze	113.345	171.919	-58.575
Imposta di registro	109.237	98.618	10.619
Totale	253.330	301.285	-47.956

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2024, 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 01/01/2023	229.920	0	2.539.246	0	0	45.449	2.769.166
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
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			15.779			(15.779)	0
Risultato dell'esercizio						36.303	36.303
Saldi al 31/12/2024	229.920	0	2.599.151	0	0	36.303	2.865.374

Come da delibera n° 96 del 28/06/2024 della Conferenza degli Enti, l'utile dell'esercizio 2023 di Euro 15.779 è stato destinato per Euro 789 al fondo di riserva ordinario e per Euro 14.990 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 31/12/2024, per un importo complessivo di Euro 21.503, sono così suddivisi:

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Incrementi	Diminuzioni	Valore al 31/12/2024
Fondo di indennità per fine mandato amm.ri	16.022	8.601	-3.609	21.013
Altri fondi :	490	0	0	490
rischi per cause legali	490		0	490
Totale	16.512	8.601	-3.609	21.503

Rispetto al saldo al 31/12/2023 il fondo indennità fine mandato amministratori ha subito un aumento netto complessivo di Euro 4.992, per effetto sia della liquidazione dell'indennità fine mandato, avvenuto nel corso del 2024, al Consigliere dimessosi in data 27.06.2024, per Euro 3.609, che per l'accantonamento di competenza dell'indennità dell'attuale Consiglio di Amministrazione per Euro 8.601.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31/12/2024 a Euro 865.261, registrando un decremento complessivo rispetto al precedente esercizio di Euro 150.739.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati complessivamente, a titolo di quota maturata e di rivalutazione dei fondi accantonati nei precedenti esercizi Euro 78.811, al netto dell'imposta sostitutiva, mentre l'importo di Euro 26.285 è riferito alla liquidazione del TFR di tre dipendenti, di cui due per dimissioni volontarie e uno per risoluzione contrattuale, mentre l'importo di € 203.146 è relativo al trasferimento del T.F.R., al fondo pensione, da parte di due dipendenti.

Saldo al 31/12/2023	1.016.000
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2024 al lordo dell'imposta sostitutiva	81.913
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 3.102
Utilizzo 2024 per liquidazione T.F.R.	- 229.431
Contributo IVS 2024	- 120
Saldo al 31/12/2024	865.261

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2024, ammontano complessivamente ad Euro 10.631.816.

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	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	898.009	1.047.959	155.125	469.204	273.681
Debiti verso fornitori	2.650.091	2.249.082	2.650.091		
Debiti tributari	159.343	348.525	159.343		
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	61.047	54.877	61.047		
Altri debiti	4.832.999	2.814.152	4.832.999		
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	2.030.328	2.619.834	2.030.328		
Totale	10.631.816	9.134.429	9.888.932	469.204	273.681

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche presentano al 31/12/2024 un saldo di Euro 898.009 con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 149.950. Il decremento rispetto all'anno precedente è dovuto al rimborso delle quote capitale dei mutui avvenuto nel corso del 2024;

-i debiti verso fornitori, pari a Euro 2.650.091, si riferiscono a fatture per interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria eseguiti sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica dalle ditte fornitrici del servizio Consorzio Integra Soc. Coop e Arco Lavori Soc. Coop. Cons. e fatture per utenze (acqua, gas ed energia elettrica) riferite ai consumi degli alloggi gestiti;

- i debiti tributari, pari ad Euro 159.343, evidenziano un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 189.182 dovuto principalmente alla rilevazione di un minor debito per liquidazione Iva relativa al mese di dicembre, di € 170.988.

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 61.047 e si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali degli stipendi di dicembre 2024 e della tredicesima mensilità, versati nel mese di gennaio 2025;

- gli altri debiti sono pari ad Euro 4.832.999 e registrano un incremento di Euro 2.018.847.

Essi si riferiscono principalmente a:

- Depositi cauzionali: la voce valorizzata per Euro 1.737.390 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 227.114, includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER per Euro 149.792 e al debito per ferie maturate e non ancora godute al 31/12/2024 per Euro 77.322
- Debiti per canoni da riversare pari a Euro 376.089, derivanti dai canoni emessi nel corso del 2024 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 915.303.
- Debito verso Comuni per risarcimento assicurativo alluvione 2023 per il quale si è ricevuto un acconto da parte dell'assicurazione pari a € 1.100.000

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 2.030.328 al 31/12/2024, rilevano un decremento rispetto all'esercizio precedente dovuto all'utilizzo dei trasferimenti ricevuti dal Comune di Russi, Lugo 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 626.123;
- Euro 125.799 per rientri ex Legge 560/93 da versare nell'esercizio successivo nella contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato per le rate rimosse dagli assegnatari che hanno acquistato l'alloggio, ai sensi della legge 560/93, con pagamento rateale del prezzo e diritti di prelazione pagati nell'esercizio per vendite alloggi ai sensi della legge 560/93;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della legge 457/78 per Euro 540.335;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.501/03 1^ e 3^ stralcio per complessivi Euro 10.440;
- 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 285.313 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 142.348 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 trasmissione dei Sal di avanzamento lavori.
- Euro 26.212 fondi trasferiti dalla Regione Emilia Romagna per l'intervento di via Gatta 11-13

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 2024 ammonta ad Euro 8.672.719 con un decremento, rispetto all'esercizio 2023 di Euro 1.873.722.

Tale diminuzione è dovuta principalmente al fatto che, nel 2023, era avvenuta la 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).

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

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

Nel suo complesso, la voce risulta così composta:

Descrizione	2024	2023	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	171.033	167.013	4.020
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.954.073	6.516.047	438.026
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	63.472	58.813	4.658
Canoni alloggi Belricetto	17.124	19.998	-2.874
Altri canoni	3.574	3.888	-314
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	371.950	361.273	10.676
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	29.333	45.723	-16.390
Sanzioni pecuniarie	24.442	10.180	14.262
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	7.635.001	7.182.937	452.065

I ricavi per i canoni di locazione, conseguiti nell'esercizio 2024, sono così suddivisi:

- Euro 171.033 sono relativi ai canoni di locazione di unità extra-abitative di proprietà di Acer destinate ad uso commerciale;
- 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 2024, sono stati pari a Euro 6.954.073. 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 2024 – 30 settembre 2024, sono stati applicati i canoni calcolati in base agli ISEE aggiornati a luglio 2023, (con riferimento ai redditi 2021), mentre per il periodo 01 ottobre 2024 – 31 dicembre 2024 i canoni sono stati emessi applicando le medesime modalità di calcolo, ma con riferimento agli ISEE aggiornati a luglio 2024 (con redditi relativi al 2022). L'aumento dei canoni rispetto al 2023 di € 438.026, è dovuta in parte ai canoni applicati per i primi nove mesi dell'anno calcolati sulla base dei redditi 2021 ma soprattutto al ricalcolo effettuato ad ottobre 2024, sulla base dei redditi 2022, dove si è visto un aumento significativo dell'emesso ed un ritorno dei livelli dei redditi a quelli pre-covid. Un altro effetto positivo che ha determinato un aumento dei canoni, è stata la riattivazione degli stessi, precedentemente sospesi in seguito all'evento alluvionale che aveva colpito la provincia di Ravenna, nel maggio 2023, rendendo inagibili molte unità abitative, in particolare nel territorio dell'Unione della Romagna Faentina.
- Euro 63.472 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;
- Euro 3.574 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 4687 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 371.950, rilevati nel 2024, sono così composti:

a) per Euro 59.420 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 184.869 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 56.468 a titolo di compenso percepito dagli utenti per la gestione dei servizi e delle utenze condominiali in presenza di Amministratore esterno;

d) per Euro 71.193 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 29.333 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	2024	2023	Variazione
Canoni diversi	24.808	24.085	722
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	6.200	2.600	3.600
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	25.326	32.098	-6.771
Competenze tecniche attività principale e accessoria	299.325	103.119	196.206
Altri ricavi e rimborsi assicurativi danni fabbricati	396.933	16.014	380.919
Rimborso rate mutui alloggi emergenza abitativa	104.267	100.240	4.027
Rimborso personale in comando e Rimborso cariche permessi retribuiti art 79 D.lgs 267/2000	0	2.796	-2.796
Compensi legali interni	2.241	2.582	-341
Contributo/ esercizio manutenzione alloggi comuni	5.640	2.970.773	-2.965.134
Rimborsi spese postali e valori bollati	4.747	1.312	3.435
Altri ricavi	58.200	49.256	8.944
Contributi mediazione sociale	0	15.000	-15.000
Contributo alloggi Belricetto - Lugo	4.651	4.651	0
Rimborso IMU negozi ACER	1.404	1.404	0
Sopravvenienze attive e plusvalenze da cessioni cespiti	103.977	37.576	66.401
Plusvalenza da vendita terreno			0
Totale altri ricavi e proventi	1.037.718	3.363.505	-2.325.786

Gli altri ricavi e proventi ammontano, nel loro complesso, ad Euro 1.037.718, registrando un decremento complessivo di Euro 2.325.786 rispetto all'esercizio 2023, da imputare principalmente alla rilevazione, lo scorso anno, 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 24.808 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;
- b) Euro 299.325 riguardano i proventi per competenze tecniche per prestazioni inerenti alla progettazione e alla direzione lavori contabilizzati al 31/12/2024 in base alle convenzioni in essere con gli enti che hanno siglato delle convenzioni per l'acquisizione dei suddetti servizi e per competenze per interventi opzionali programmati di manutenzione straordinaria concordata con i Comuni sugli alloggi in gestione. In particolare, l'aumento di € 196.207, è dovuto principalmente alla sottoscrizione nel 2024, delle Convenzioni con i Comuni dell'Unione della Romagna Faentina per la realizzazione degli interventi di manutenzione necessari per la ricostruzione a seguito dell'alluvione 2023, che prevede il riconoscimento di un 15% di competenze tecniche sulla base dell'importo dei lavori.
- c) Euro 396.933 per ricavi e rimborsi diversi rappresentati principalmente per Euro 179.128 da rimborso assicurativo per l'incendio di via Gulli 116, per € 197.000 per risarcimento assicurativo del fortunale 2023 e altri rimborsi per danni ai fabbricati;
- d) Euro 104.267 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 4.651 che rappresentava per l'anno 2024 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;
- f) Euro 58.200 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 € 2.912 a contributi del GSE per interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico e per scambio sul posto.
- g) Euro 103.977 si riferiscono principalmente alla rilevazione di penali a chiusura dei contratti in essere sia per l'accordo quadro che per il contratto dei servizi manutentivi relativi alle annualità pregresse.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2024 ammontano ad Euro 8.594.763, a fronte di un costo del 2023 di Euro 10.465.665. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2024 è pari al 91%.

La diminuzione rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente alla registrazione, nel 2023, 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	2024	2023	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	161.568	135.961	25.607
Spese di rappresentanza e promozionali	754	289	465
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	84.312	86.021	-1.709
Spese postali e telefoniche	55.743	49.206	6.536
Cancelleria , stampati, pubblicazioni, pubblicità	9.927	9.406	521
Corsi di formazione personale, rimborsi a dipendenti ed altri oneri, buoni pasto	56.205	57.613	-1.408
Gestione mezzi di trasporto	5.768	4.401	1.368
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	56.380	54.016	2.364
Costi per consulenze legali e e patrocinio legale	5.260	5.095	165
Costi svolgimento gara assicurazioni	9.605	21.847	-12.243
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	6.391	6.728	-337
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	10.622	10.622	0
Certificazione sistema qualità	4.006	4.708	-702
D.Lgs. 81/2008 -Sicurezza sul lavoro	6.402	5.543	859
Gestione sistema informativo	85.466	100.305	-14.839
Spese su depositi bancari e postali	7.640	7.552	89
Totale Spese generali	566.050	559.313	6.737
Spese di amministrazione stabili	701.855	694.817	7.037
Spese di manutenzione stabili	3.886.022	6.356.792	-2.470.769
Spese per incarico coordinatore sicurezza e responsabile amianto alloggi ERP	33.155	34.124	-969
Totale Spese della gestione immobiliare	4.621.032	7.085.733	-2.464.701
Totale Spese dell'attività costruttiva	62.832	45.039	17.793
Totale costi per servizi	5.249.915	7.690.085	- 2.440.171

Spese Generali

Le spese generali al 31/12/24 sono pari a Euro 566.050, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 6.737.

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 161.568 della voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" è suddiviso principalmente in:

Compensi agli amministratori	Euro	97.852
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei Conti (aggiornati con delibera della Conferenza degli Enti n° 98 del 28.06.2024)	Euro	29.350
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	6.841
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	8.601
Indennità chilometrica amministratori	Euro	1.637

- b) le spese per i servizi, le utenze e la manutenzione della sede di Euro 84.312 sono inferiori rispetto all'esercizio precedente per effetto di minori costi relativamente alle utenze di energia elettrica;
- c) le consulenze professionali di Euro 56.380 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 2024 sono risultate in linea con quelle dello scorso anno.
- 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 risultano pari a € 5.260;
- e) i compensi maturati per la società di revisione, pari a Euro 10.622 sono inerenti all'attività espletata nel corso del 2024 per la certificazione del bilancio 2023;
- f) l'importo dei costi sostenuti per la sicurezza sul lavoro di Euro 6.402 hanno registrato un leggero incremento rispetto allo scorso anno legato all'acquisto di dispositivi di protezione individuale e all'aggiornamento delle visite mediche in scadenza;
- g) l'importo di Euro 85.466 si riferisce ai costi relativi alla manutenzione e assistenza annuale dei software per la gestione immobiliare, le procedure contabili, la gestione degli ordini di lavoro e la contabilità dei costi di manutenzione.

Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti alla gestione degli alloggi pari a Euro 701.855 e sono principalmente costituite da:

- a) Euro 267.273 riguardano le quote di spese che Acer riconosce agli amministratori condominiali esterni per compenso amministratore e recupero spese generali di gestione;
- b) Euro 24.858 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 7.632 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 10.462 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 10.546 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;
- e) Euro 157.567 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);
- f) Euro 103.932 riguardano le spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti;
- g) Euro 4.393 si riferiscono ai traslochi di via Dorese 73, in fase di ristrutturazione;
- h) Euro 32.631 sono inerenti ai costi per accollo canoni effettuati su indicazione dei singoli comuni per ricavi da bollette non esigibili dagli utenti;
- i) Euro 90.404 riguardano principalmente costi per fughe acqua e spese varie parti comuni edifici da addebitare ai comuni;
- l) Euro 540 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 62.832 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 per residui canoni ex. Art. 36 L.R. 24/2011 sono complessivamente pari ad Euro 3.886.022 e rilevano un decremento rispetto all'esercizio precedente dovuto all'intervento Superbonus 110% realizzato nel 2023 in via Patuelli a Ravenna e sono costituite principalmente dalle seguenti voci:

- a) Euro 1.152.653 sono riferiti al canone annuo di pronto intervento relativo a manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari ERP, secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;
- b) Euro 2.125.523 sono riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti a interventi di ripristino degli alloggi ERP.
- c) Euro 195.397 sono riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria e rimborsi inerenti a interventi di ripristino degli alloggi ERP a seguito dell'evento alluvionale di maggio 2023 e del fortunale di luglio 2023;
- d) Euro 12.881 riguardano lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi. Di tali costi sono iscritti ricavi per Euro 20.010 per recupero da utenti;
- e) Euro 296.799 sono attinenti agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali;
- f) Euro 10.215 sono imputabili alle manutenzioni straordinarie a carico proprietari di alloggi in condominio;
- g) Euro 53.752 sono riconducibili ad interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer e di cui per Euro 15.424 specificatamente agli alloggi siti in Belricetto, Via Fiumazzo 345;
- h) Euro 33.294 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 31/12/2024, 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 5.508 sono concernenti a spese manutentive per magazzini Acer.

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2024 si è attestato a Euro 45,23 per alloggio, importo inferiore al parametro fissato dalla Delibera della Regione Emilia-Romagna nr. 391/2002 e pari a € 47,00 per alloggio/mese, aggiornato dalla Regione, con 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 2024, l'importo di Euro 11.606 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	2024	2023	Variazione
Salari e stipendi	1.496.553	1.466.144	30.409
Retirbuzioni	1.327.343	1.296.551	30.792
Lavoro straordinario	9.161	10.099	- 938
Indennità di Trasferta	337	464	- 127
Compenso incentivante produttività	159.711	159.029	682
Borse stage studenti	1.800	1.450	350
Oneri sociali	429.087	406.690	22.397
Trattamento di fine rapporto	118.483	111.708	6.774
Totale	2.045.922	1.985.992	59.931

Nella voce retribuzioni 2024 sono inclusi gli arretrati, una tantum, conteggiati in seguito al rinnovo contrattuale Federcasa 2022-2024, siglato in data 06.11.2024.

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

- Rinnovo assunzione a tempo determinato, di un'unità di personale impiegata nel servizio Affari Legali – Gare e Appalti – Qualità e Trasparenza;
- Assunzione di una figura, a tempo indeterminato, nell'ambito dell'Area Tecnica “Programmi di Intervento e Riqualificazione”, ufficio “Manutenzione e Lavori”, con livello di inquadramento B2,
- Dimissioni volontarie della Responsabile dell'Area Programmi di Intervento e Riqualificazione;
- Dimissioni per risoluzione consensuale del Responsabile Servizio Energia/Lavori e Patrimonio;
- Passaggio di livello di una unità di personale interna, a seguito di selezione per titoli e colloquio, per la copertura del posto a Responsabile dell'Area Tecnica “Programmi di Intervento e Riqualificazione;
- Assunzione a tempo indeterminato della nuova Responsabile Servizio Energia/Lavori e Patrimonio, con livello di inquadramento Q2, a seguito di selezione per titoli e colloquio;
- Dimissioni per risoluzione del rapporto di lavoro di una unità di personale, nell'ambito del Servizio Erp/Gestione Utenti, in seguito ad intervenuta invalidità con totale e permanente inabilità lavorativa;
- Assunzione di una unità di personale a tempo determinato e parziale, con livello di inquadramento C3, nell'ambito del servizio Erp/Gestione Utenti, ufficio “Attività Amministrative Ausiliarie”;
- 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 A3, a seguito di selezione per titoli e colloquio;

Il premio di risultato di Euro 159.711, 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, fino a giugno 2024, 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 81.913 in conformità alla vigente normativa, e rispetto all'anno 2023, si rileva una diminuzione, pari a Euro 8.107, dovuta principalmente al trasferimento di due fondi di indennità anzianità, alla previdenza complementare.

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 2024, ripartito per categoria.

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2024 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2024	In servizio al 31/12/2024
<i>Dirigenti</i>	1	1
<i>Quadri</i>	6	6
<i>Impiegati</i>	30	30
Subtotale	37	37
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	1	2
Totale	38	39

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 37.685 e sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà e alla quota parte di ammortamento dell'intervento sull'immobile situato nel Comune di Lugo, località Belricetto, pari alla durata trentennale della rispettiva concessione, a cui si rimanda, alla sezione dell'Attivo, B1 Immobilizzazioni immateriali, per maggiori dettagli.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 203.621:

- per l'importo di Euro 98.677 si riferiscono a fabbricati di proprietà destinati alla locazione e ad uso diretto di Acer;
- 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;
- per l'importo di Euro 10.560 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 265.000, 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 media della morosità degli ultimi sei anni applicata sia sui crediti per canoni che per oneri accessori e sull'applicazione di una percentuale di svalutazione ottenuta sempre come media storica per la voce relativa alle spese legali degli utenti.

B.12) Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio 2024 non è stato effettuato un accantonamento per rischi.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2024	2023	Variazione
Contributi associativi	17.760	15.167	2.593
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	405.691	24.375	381.316
Contributi GSE	1.321	1.021	301
Altre spese e perdite diverse	0	12.776	-12.776
Totale costi ed oneri diversi	424.773	53.339	371.434
Imposta di bollo	1.199	900	299
Imposta di registro	88.796	87.655	1.141
IMU	73.137	72.084	1.053
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	1.200	1.127	73
Sanzioni amministrative	645	2.180	-1.535
Sopravvenienza passive	188.148	26.702	161.446
Totale imposte indirette, tasse e contributi	353.125	190.648	162.477
Totale	777.898	243.986	533.912

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

- 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 405.691 indicato al lordo delle quote capitali di Euro 118.284 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.
- l'IMU versata nel 2024 è stata pari ad Euro 73.137, 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 58.421;

- c) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2024, esse sono così suddivise: Euro 86.790 sono relative al patrimonio alloggi E.R.P, Euro 2.006 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà;
- d) le altre imposte e tasse pari ad Euro 1.200 si riferiscono principalmente al diritto annuale camerale, alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali;
- e) per quanto riguarda le Sopravvenienze Passive di Euro 188.148 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 84.666 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 65.980, con un decremento di Euro 38.775, rispetto al 2023, dovuto alla diminuzione del tasso legale utilizzato per il conteggio degli interessi passivi sui depositi cauzionali passato dal 5%, del 2023, al 2,5% dell'anno 2024.

La voce è così dettagliata:

- a) interessi passivi su depositi cauzionali versati dagli utenti per l'importo di Euro 35.007;
- 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 18.494;
- c) interessi passivi bancari per Euro 12.012 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 459.

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

Descrizione	2024	2023	Variazione
IRES	38.586	24.412	14.174
IRAP	29.153	24.759	4.394
IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI	-	766	-766
A.CC.TO/(UTILIZZO) F.DO IMPOSTE DIFFERITE IRES	-	-	0
A.CC.TO/(UTILIZZO) IMPOSTE ANTICIPATE IRES	-7.399	-16.999	9.600
Totale	60.340	32.938	27.402

Le imposte di competenza dell'esercizio sono complessivamente pari a Euro 60.340, di cui Euro 38.586 per Ires ed Euro 29.153 per Irap dell'esercizio.

L'accantonamento di imposte anticipate IRES al 31/12/2024 per Euro 7.399 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 31/12/2024, 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.

	2023				2024		
	A m m o n t a r e d e l l e d i f f e r e n z e t e m p o r a n e e	E f f e t t o f i s c a l e A l i q u o t a I R E S	T o t a l e		A m m o n t a r e d e l l e d i f f e r e n z e t e m p o r a n e e	E f f e t t o f i s c a l e A l i q u o t a I R E S	T o t a l e
Imposte anticipate	14.1662	16.999	16.999		61.661	7.339	7.339
Totale imposte anticipate		16.999	16.999			7.339	7.339
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 36.303 e registra un incremento rispetto all'esercizio 2023 di Euro 20.524. 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 1.815 ed a incremento della riserva straordinaria per Euro 34.488.

Ravenna, 30 aprile 2025

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

PROSPETTO DEI MOVIMENTI DELLA GESTIONE SPECIALE 31/12/2024

ALLEGATO 1

		Saldi al 31/12/2024
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO		1.166.459,21
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	
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 PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA MISSIROLI 1-5-9 RAVENNA	142.348,13	
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA PONTE ROMANO 30 FAENZA	285.313,22	
CONTRIBUTO AUTONOMA SISTEMAZIONE E TRASLOCHI COMUNE DI ALFONSINE	-1.841,35	
FINANZIAMENTO DELIBERA REGIONALE 1276/2021	0,00	
FINANZIAMENTO REGIONALE DELIBERA 360/2023	22.673,30	
FIANNZIAMENTO REGIONALE POS FESR 2014 2020 VIA GATTA RAVENNA	26.211,60	
FONDI LIQUIDI VINCOLATI PRESSO TESORIERE		738.070,09
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI		1.904.529,30
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		1.904.529,30
FONDI LEGGE 457/78		540.335,10
D.M. 07/04/1997		937,99
RIENTRI NON VINCOLATI ART. 25 LEGGE 513/77		0,00
FONDI LEGGE 560/93		626.123,39
RIENTRI VINCOLATI LEGGE 560/93 DA VERSARE ALLA BANCA DI ITALIA		125.799,02
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
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 PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA MISSIROLI 1-5-9 RAVENNA		142.348,13
FINANZIAMENTO PROGRAMMA SICURO VERDE SOCIALE VIA PONTE ROMANO 30 FAENZA		285.313,22
CONTRIBUTO AUTONOMA SISTEMAZIONE E TRASLOCHI COMUNE DI ALFONSINE		-1.841,35
FINANZIAMENTO DELIBERA REGIONALE 1276/2021		0,00
FINANZIAMENTO REGIONALE DELIBERA 360/2023		22.673,30
FIANNZIAMENTO REGIONALE POS FESR 2014 2020 VIA GATTA RAVENNA		26.211,60
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI		2.030.327,60
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		2.030.327,60
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:		
VERSAMENTI DIRITTI DI PRELAZIONE DA EFFETTUARE ESERCIZIO 203 LEGGE 560/93	125.799,02	
DA PRELEVARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA (LEGGE 457/78)		
RIVERSAMENTI DA EFFETTUARE PRESSO CONTO 1870 BANCA DI ITALIA (LEGGE 457/78)	0,00	
TOTALE	125.799,02	
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI		
ANTICIPO VIA CAORLE 14	330.569,76	
C.R. 251/01	5.957,26	
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 1276/2021	64.398,85	
ANTICIPO COMUNE DI FUSIGNANO BELFOR INCENDIO	3.837,68	
ANTICIPI PIANO CASA LINEA A	7.759,00	
ANTICIPI INTERVENTI PNRR	525.915,21	
ANTICIPI INTERVENTI PIERS	20.701,68	
ANTICIPI VIA TRANVIA 4-6-8-10	64.527,74	
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 360/2023	796.939,97	
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 1068/2023	482.767,46	
ANTICIPI INTERVENTI DELIBERA REGIONALE 772/2024	265.159,52	
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	2.568.534,13	

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART.41 DELLA LEGGE REGIONALE 08 AGOSTO 2001 N.24**

Alla Conferenza degli Enti di Azienda Casa Emilia Romagna Ravenna

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'Ente Azienda Casa Emilia Romagna Ravenna (Ente) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, 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'Ente al 31 dicembre 2024, 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'Ente 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 ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 08 agosto 2001 n.24.

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 del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione del 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'Ente 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'Ente 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'Ente.

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'Ente;
- 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'Ente 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'Ente 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.

Terni, 05/06/2025

ACG Auditing & Consulting Group S.r.l.

Silvia Bonini

Silvia Bonini
Il Socio

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 31/12/2024
ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Signori membri della Conferenza degli Enti,
nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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.

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 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 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo pari ad euro 36.303.

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

Soggetto incaricato dello svolgimento della revisione contabile per gli esercizi chiusi

al 31.12.2024, 31.12.2025 e 31.12.2026, a seguito di procedura di affidamento di cui all'art. 36, comma 2 lettera a) del D.Lgs. 50/2016, è la società di Revisione A.C.G. Auditing&Consulting Group S RL, 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 05 giugno 2025, 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 31.12.2024 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 richiesto l'incontro con l'organismo di vigilanza in tempo utile per analizzare la relazione annuale; dalla lettura della suddetta relazione 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 abbiamo rilasciato il parere consultivo ai sensi dell'art. 41, comma 5 della Legge Regionale 8 agosto 2001, n.24.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14.

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 Romagna di Ravenna, al 31.12.2024 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

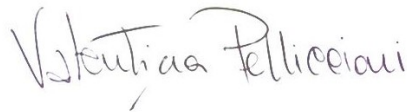
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dalla Società A.C.G. Auditing&Consulting Group S.r.l., invitiamo gli Enti soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli amministratori.

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

Ravenna, 07/06/2025

p. Il Collegio Sindacale:

Valentina Pellicciari (Presidente)

A handwritten signature in dark ink, reading "Valentina Pellicciari". The signature is written in a cursive, flowing style with a large initial 'V'.