



Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2011



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

**Emanuela Giangrandi
(Presidente)**

**Pierdomenico Casadio
(Vice Presidente)**

Gisella Casali

Direttore Generale

Dott.ssa Maria Annunziata Fabbri

Collegio dei Revisori dei Conti

**Federico Spadoni
(Presidente)**

Mirella Pozzi

Vignoli Cinzia

INDICE

- **Relazione sulla gestione** **pag. 4**

- **Stato Patrimoniale** **pag. 15**

- **Conto Economico** **pag. 19**

- **Nota integrativa** **pag. 22**

- **Allegato 1 : Rendiconto Finanziario**
- **Allegato 2 : Prospetto di Raccordo Finanziamenti**

- **Relazione del Collegio Sindacale**
- **Relazione della Società di Revisione**

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2011

Signori, sottopongo alla Vostra attenzione il risultato economico della gestione aziendale dell'esercizio 2011 che si chiude con un utile di Euro 229.580.

Il bilancio 2011, raffrontato con l'esercizio precedente si può così riassumere:

Conto economico	ESERCIZIO 2011	ESERCIZIO 2010
Valore della produzione	7.750.206	7.945.037
Costi della produzione	-7.518.272	-7.720.570
Differenza	231.934	224.467
Proventi e oneri finanziari	-56.206	-86.179
Svalutazioni	- 6.000	-
Proventi e oneri straordinari	92.228	9.157
Risultato prima delle imposte	261.956	147.445
Imposte su reddito di esercizio	32.376	59.276
Risultato d'esercizio	229.580	88.169

Stato Patrimoniale	ESERCIZIO 2011	ESERCIZIO 2010
Attività	14.314.413	16.160.087
Passività	12.600.066	14.675.320
Patrimonio netto	1.714.347	1.484.767

PRINCIPALI FATTI DI GESTIONE ANNO 2011

La presente relazione, redatta a corredo del Bilancio dell'esercizio 2011, 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 2011 presenta un incremento rispetto all'esercizio precedente dovuto alla diminuzione dei costi per servizi, principalmente per riduzione di costi per attività di

consulenza e gestione del sistema informativo. Ciò ha determinato una minore incidenza delle spese generali il cui aggregato ha registrato una diminuzione di circa € 53.973. I risparmi di spesa registrati hanno consentito di stabilizzare il compenso medio gestionale del periodo a € 39,20 in diminuzione rispetto all'esercizio precedente del 4%.

Il costo del personale ha registrato un decremento di € 21.631 per effetto della cessazione di due unità a tempo indeterminato a seguito di pensionamento.

La gestione finanziaria, quale differenza fra proventi ed oneri finanziari, ha registrato un effetto netto positivo a conto economico di € 56.206 per effetto della minor incidenza degli oneri finanziari derivanti dai piani di ammortamento e dell'innalzamento del tasso degli interessi attivi maturati sulla giacenza media finanziaria.

Inoltre nel corso del 2011 nei proventi straordinari è stata registrata una sopravvenienza attiva di € 111.366 a seguito del raggiungimento di un accordo transattivo siglato a chiusura della vertenza legale Acer / Ifitalia / Fallimento Zamprognò e in esecuzione del quale l'Ente ha incamerato la somma suddetta quale restituzione di un pagamento effettuato alla curatela fallimentare.

A seguito della chiusura in perdita della società di scopo Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l. per un importo superiore al capitale sociale e oltre il valore complessivo del patrimonio netto è stata operata una rettifica del valore della partecipazione nella suddetta società svalutandone completamente il costo storico originario pari a €6.000. Al fine inoltre di consentire il successivo ripristino di valore e la copertura delle perdite oltre il valore del patrimonio netto l'Ente ha operato uno stanziamento di € 30.718, in proporzione alla propria quota di possesso.

ATTIVITA' GESTIONALE

Si rappresenta di seguito, l'elenco del patrimonio gestito al 31/12/2011 per conto terzi da Acer Ravenna, suddiviso per Comune proprietario.

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale - canone sociale	Alloggi proprietà comunale Edilizia agevolata / convenzionata	Totale proprietà Comune	Proprietà ACER	Totale complessivo alloggi gestiti da ACER nella provincia di Ravenna
Alfonsine	129		129		129
Bagnacavallo	221	-	221	-	221
Bagnara di Romagna	17		17		17
Brisighella	124		124		124
Casola Valsenio	67		67	-	67
Castelbolognese	66		66		66
Cervia	133		133		133
Cervia emergenza abitativa	36		36		36
Conselice	63		63		63
Cotignola	85		85		85
Faenza	819	15	834	8	842
OO.PP. Faenza	54		54		54
Fusignano	114		114		114
Lugo	322		322		322
Massa Lombarda	106		106		106
Ravenna	2085	11	2096	75	2171
Riolo Terme	27		27		27
Russi/OO.PP Russi	79		79		79
Solarolo	48		48		48
Totali	4.595	26	4.621	83	4.704

Rimane in essere la **convenzione fra Acer – M.p.r. S.r.l. con la società Village S.r.l.** per la gestione di 29 alloggi destinati alla locazione permanente e per i quali i compiti dell’Acer sono relativi a: predisposizione dei contratti locativi, disdette e riconsegne alloggi, recupero crediti, rilasci alloggi per morosità.

La gestione dell’attività manutentiva è affidata con medesima convenzione alla società controllata M.P.R. S.r.l., intestataria del ramo di azienda specifico.

EMERGENZA ABITATIVA: nell’anno 2011 sono stati gestiti anche 36 alloggi di Emergenza Abitativa nel Comune di Cervia in base ad un’apposita Convenzione stipulata fra Acer e Comune di Cervia che è stata rinnovata dal 1 gennaio 2011 al 31.12.2012.

PROGETTO SPRAR - LOTTA ALLA TRATTA – PROGETTO ACCOGLIENZA:

Acer ha stipulato convenzioni con il Comune di Ravenna per la realizzazione di progetti a sostegno di persone in condizioni di disagio:

- Rifugiati politici
- Donne e uomini vittime di sfruttamento (riduzione in schiavitù da lavoro)
- Sostegno e accoglienza di donne costrette a prostituzione

che prevedono la gestione degli alloggi indicati di seguito.

ALLOGGI DESTINATI AL PROGETTO SPRAR			
	INDIRIZZO	LOCALITA'	UT.
1	VIA BARONESSA N. 100	RAVENNA	22607
2	VIA BARTOLINI N. 7	RAVENNA	22607
3	VIA GULLI N. 149	RAVENNA	22607
4	VIA GULLI N. 106	RAVENNA	22607
5	VIA CAORLE N. 31	RAVENNA	22607
6	VIA LAGO DI BOLSENA N. 13/1	RAVENNA	22607
7	VIA LAGO DI BOLSENA N. 9/2	RAVENNA	22607

Attualmente gli alloggi gestiti per conto del Comune di Ravenna nell'ambito del progetto "Lotta alla tratta" sono pari a 3.

Anche per l'anno 2011 si è proceduto nell'attività di gestione degli alloggi in forza delle concessioni in essere con 17 su 18 Comuni della Provincia di Ravenna.

CANONI DI LOCAZIONE ED INCASSI

Nell'anno 2011 sono rimasti invariati i criteri di determinazione dei canoni di locazione, i quali sono stati calcolati senza modifiche e/o incrementi rispetto all'anno precedente, così come i limiti di reddito che definiscono il posizionamento nelle singole fasce.

La collocazione nelle fasce degli assegnatari ERP della provincia di Ravenna al 31/12/2011 risulta la seguente:

	ANNO 2011	ANNO 2010	ANNO 2009	ANNO 2008	ANNO 2007	ANNO 2006	Canone medio per fascia al 31/12/2011	Canone medio per fascia al 31/12/2010
FASCIA 1 PROTEZIONE	2.513	2.615	2.467	2.511	2.376	2.361	70,65	71,54
FASCIA 2 ACCESSO	1.430	1.389	1.455	1.462	1.510	1.512	158,59	159,79
FASCIA 3 PERMANENZA	380	383	424	384	462	452	254,09	250,84
FASCIA 4 DECADENZA OCCUP.SENZA TITOLO/ NON DOCUMENTATI/ DECADUTI	33	36	57	49	64	72	238,97	277,59
TOTALE	4.356	4.423	4.403	4.406	4.412	4.397	116,80	116,46

La differenza degli alloggi gestiti al 31/12/2010 rispetto al 31/12/2011 è dovuta sostanzialmente da due fattori: 30 alloggi non più gestiti per il comune di Faenza (Via Fornarina – oggetto di ristrutturazione) ed al fatto che molti alloggi al termine dell'anno 2011 erano oggetto di ripristino.

RECUPERO CREDITI E GESTIONE MOROSITA'

L'anno 2011 ha registrato un andamento positivo rispetto all'anno 2010 e si può considerare un risultato soddisfacente anche alla luce delle situazioni di difficoltà genericamente rilevate in capo agli Assegnatari: moltissimi hanno segnalato ad Acer la perdita del lavoro ed in generale difficoltà di sostentamento.

La morosità relativa all'ERP

MOROSITA' CORRENTE ANNO 2011 al 31/12/2011		
EMESSO AL 31/12/2011	MOROSITA' CORRENTE ANNO 2011	% MOROSITA' CORRENTE
6.311.405,80	452.705,17	7,17%
2.683.416,35	316.013,44	11,78%
8.994.822,15	768.718,61	8,55%

L'andamento della morosità corrente nell'anno 2011 risulta in calo rispetto al 2010 sia in valore assoluto che in termini percentuali, infatti la morosità corrente diminuisce di circa 50.000 euro in valore assoluto e scende da un 7,76% al 31/12/2010 al 7,17% al 31/12/2011.

Come ormai rilevato negli ultimi anni, anche nel 2011 una voce importante della morosità all'interno dell'ERP è rappresentata dagli oneri accessori in percentuale maggiore rispetto ai canoni di locazione. Anche per la morosità su oneri accessori si rileva un calo:

€. 393.374 al 31/12/2010 pari al 13,69% a

€. 316.013 al 31/12/2011 pari al 11,78% con una diminuzione di €. 77.361 e quasi 2 punti %.

Si ha comunque la percezione delle grosse difficoltà in cui versano le famiglie: è quotidiana la richiesta dell'aggiornamento del canone, peraltro non possibile, a fronte di situazioni economiche di estrema difficoltà

Sfratti eseguiti

L'esecuzione degli sfratti ha riportato il seguente andamento:

Anno 2002 eseguiti 14 sfratti

Anno 2003 eseguiti 11 sfratti

Anno 2004 eseguiti 2 sfratti

Anno 2005 eseguiti 7 sfratti

Anno 2006 eseguiti 13 sfratti

Anno 2007 eseguiti 16 sfratti

Anno 2008 eseguiti 24 sfratti

Anno 2009 eseguiti 24 sfratti

Anno 2010 eseguiti 26 sfratti + 3 riconsegne spontanee immediatamente prima dell'esecuzione.

Anno 2011 eseguiti 31 sfratti + 2 riconsegne spontanee immediatamente prima dell'esecuzione.

Il numero di sfratti eseguiti è sempre crescente e rispecchia le difficoltà in cui si sono trovati molti utenti che non hanno trovato soluzioni per fronteggiare la morosità per canoni e oneri accessori.

Utenti esonerati

Si sottolinea infine che il Comune di Ravenna ha concesso l'esonero dal pagamento del canone di locazione per l'anno 2011 a 66 utenti, mentre nel 2010 a 76 Utenti.

Nell'anno 2009 gli esonerati risultavano 132 posizioni.

Si evidenzia che molte posizioni per le quali è stato revocato l'esonero presentano situazioni di grave morosità.

L'Unione dei comuni nell'anno 2011 l'esonero al pagamento del canone di locazione è stato concesso a 34 utenti.

Nel corso dell'anno 2011 si è proceduto alla sigla di una convenzione con il Comune di Ravenna per la gestione degli alloggi destinati al Sistema Protezione Richiedenti asilo e rifugiati (Progetto SPRAR) e per il quale il compenso gestionale è stato di Euro 4.800. La convenzione avente natura sperimentale per il 2011 è stata rinnovata anche per l'anno 2012.

Anche per l'anno 2011 si è proceduto nell'attività di gestione degli alloggi in forza delle concessioni in essere con 17 su 18 Comuni della Provincia di Ravenna.

ATTIVITA' TECNICO / MANUTENTIVA – RAPPORTI CON L'AZIENDA CONTROLLATA M.P.R. SRL

La società Manutenzioni Patrimoniali, è divenuta operativa dal 2004 con lo scopo di svolgere per conto di ACER attività di carattere tecnico dirette non solamente all'esercizio della manutenzione ordinaria degli immobili del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni, ma anche alla manutenzione straordinaria, il ripristino, il recupero, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica di immobili e/o complessi immobiliari di proprietà di ACER, di Enti Pubblici Territoriali purchè ubicati nella provincia di Ravenna.

Nel 2011 sono state svolte le seguenti attività:

- a) Global Service (n. 4640 interventi);
- b) Ripristino alloggi nr. 257
- c) Commesse lavori nr. 10 e nr. 14 nuove progettazioni;
- d) Sono state esperite n. 6 gare di appalto.

Al 31.12.2011 gli alloggi in gestione erano 4.704. Tutte le attività di manutenzione del patrimonio abitativo, nel 2011 sono state effettuate con contratto di Global Service. Questo contratto mantiene tutta la sua efficacia in termini di capacità di programmazione sia di servizi che della spesa e si rileva altresì rispondente al raggiungimento di una adeguata soddisfazione del cliente utente.

Infatti l'esperienza sin qui prodotta ha avuto un proseguo in altre provincie, e da un paio di anni sia ACER FC che ACER FE hanno assunto e fatto proprio questo modello di organizzazione del lavoro.

E' bene altresì ricordare che per la manutenzione sono attivi un numero verde e di pronto intervento a livello provinciale di 24h per 365 giorni all'anno e quindi è prevista una copertura che garantisce in qualsiasi momento un livello alto di capacità di intervento e risoluzione del problema che si traduce in maggiore sicurezza .

Altro tema che si sta affrontando con MPR sono le iniziative volte al miglioramento ed efficientamento energetico degli edifici. Il patrimonio immobiliare che abbiamo in gestione dai Comuni presenta un pressante bisogno di riqualificazione, che significa valorizzare l'immobile, dare un concreto contributo per abbattere i consumi energetici e le immissioni in atmosfera e migliorare il benessere abitativo per gli assegnatari.

MPR dispone di tecnici con le professionalità adeguate per fare fronte a questa nuova imponente sfida. Si sta lavorando al tavolo regionale dell'energia su come riuscire a catalizzare risorse per iniziare questo percorso.

Tutti i Comuni possono interagire, sapere, comunicare, verificare tutte le notizie sul proprio patrimonio ERP tramite la piattaforma hyperfabbricati, piattaforma continuamente implementata e aggiornata per essere sempre più adeguati al fabbisogno.

M.P.R. S.r.l. è un'azienda che opera in sistema di qualità certificata ISO 9001, con un collegio di sindaci revisori ed il bilancio certificato da una società di revisione contabile.

GESTIONE DEL PERSONALE

L'organigramma di ACER è al 31/12/2011 composto da 14 unità di personale oltre ad un dirigente. Presso la società di scopo (accordo sindacale del 4 giugno 2004) sono in comando altre 4 unità di personale ACER, mentre una unità tecnica – Q1 – è in comando presso l'Amministrazione Comunale di Ravenna.

Nel corso dell'esercizio 2011 si è ricorso al lavoro interinale per una unità di personale per mesi 10 e giorni 15, al fine di sostituire la dipendente dell'ufficio ragioneria cessata in data 31/12/2010.

Dal giorno 02/05/2011 al giorno 30/12/2011 è stata presente una persona come tirocinante, al fine di sostituire il dipendente addetto al centralino, cessato in data 31/12/2010.

Nel 2009 è stato stipulato un contratto di lavoro a progetto per una unità di personale con decorrenza dal 15/09/2009 al 14/09/2011 avente la finalità della gestione, rilevazione e importazione delle dichiarazioni ISE/ISEE, della gestione dei controlli nell'anagrafe tributaria per utenti attivi e cessati, nonché dell'implementazione del tracciato per carico automatizzato e conseguente digitalizzazione degli ordinativi di incasso e pagamento di Tesoreria e cessato anticipatamente il giorno 01/08/2011 per raggiungimento del progetto.

Tra i costi del personale sono stati contabilizzati gli importi per la retribuzione di risultato per il personale dipendente e per la dirigenza.

E' stato contabilizzato secondo il criterio di competenza il costo delle ferie maturate e non ancora usufruite al termine dell'esercizio. Si riporta il confronto tra i costi sostenuti nel 2011 e nel 2010, al lordo della somma di Euro 275.455 per l'esercizio 2011 ed Euro 274.015 per l'esercizio 2010 quale rimborso dalla società di scopo M.P.R. e dal Comune di Ravenna, per il personale ACER comandato.

Descrizione	2011	2010	Variazione
Salari e stipendi	964.224	988.483	-24.259
Retribuzioni	811.779	850.432	-38.653
Retribuzione tirocinante	3.660	-	3.660
Lavoro straordinario	4.814	3.124	1.690
Indennità di trasferta	14.838	14.195	643
Compenso incentivante produttività	83.244	79.000	4.244
Incentivi Tecnici	11.793	9.624	2.169
Lavoro interinale, quota stipendio	34.096	32.108	1.988
Oneri sociali	270.809	268.257	2.552
Trattamento di fine rapporto	82.263	82.187	76
Altri costi	3.500	3.500	0
Totale	1.320.796	1.342.427	-21.631

Nella tabella sottostante si riportano le unità di ruolo in servizio al 31.12.2011 suddivise per livello in base al CCNL Federcasa e al CCNL Confservizi-Cispel e per area gestionale di appartenenza.

PERSONALE C/ACER

AREA DI ATTIVITA'	Direttore Generale	Q1	Q2	A1	A2	B1	B2	B3
Interventi edilizi		1(*)						
Amministrazione stabili			1	1		4		
Ufficio Casa Faenza			1					
Affari generali- Ufficio Personale-Ragioneria			2		1	3	1	
Totale	1	1	4	1	1	7	1	
PERSONALE ACER COMANDATO IN M.P.R.								
Manutenz.ordinaria/straord.			1			1		
Interventi edilizi		1		1				
Totale		1	1	1		1		
TOTALE GENERALE	1	2	5	2	1	8	1	

Note:

(*) Unità in comando presso l'Amministrazione Comunale di Ravenna

Da segnalare come attività storica e rilevante in capo ad ACER, è la gestione dell'Ufficio Casa presso il Comune di Faenza dove l'attività gestionale ERP è curata da un'unità ACER in ruolo (livello Q2), affiancata "periodicamente" da una unità interinale.

Nel 2011 infatti si è ricorso, per un periodo di mesi 1 e giorni 19, dal 12/05/2011 al 30/06/2011, al lavoro interinale di una unità di personale, finalizzata alla verifica dei ricorsi ed alle conseguenti modifiche della graduatoria ERP e del Bando per i contributi all'affitto del Comune stesso.

Altra attività iniziata nel 2006 e proseguita con risultati soddisfacenti negli esercizi successivi, è quella relativa all'attività dell'Ufficio Casa del territorio dei Comuni del Comprensorio Lughese (Lugo, Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Conselice, Cotignola, Fusignano, Massa Lombarda e Russi).

Per la gestione di detta attività è stato confermato il comando presso ACER di n. 2 unità lavorative provenienti dal Comune di Lugo e di Fusignano, impiegati per la gestione di detto ufficio, con l'affiancamento dall'1/02/2010 di una unità a tempo determinato.

In corso d'anno 2010 sono state assunte a tempo determinato altre 3 unità e precisamente per mesi 11 prorogata di mesi 24 a supporto dell'Ufficio Ragioneria, per mesi 6 prorogata di mesi 18 a supporto dell'Ufficio Utenza e per mesi 9 poi anch'essa prorogata, a supporto dell'Ufficio Utenza con riferimento in particolare al servizio di mediazione sociale. Tutte e 3 queste unità sono state prorogate per un periodo tale da coprire interamente l'anno 2011.

In data 22/08/2011 è stato assunto un altro dipendente per mesi 18, attesa la necessità di far fronte al coordinamento e presidio tecnico dell'area informatica e del C.E.D. aziendale, avvalendosi di una unità di personale a tempo determinato, anche in considerazione di quanto previsto dalla convenzione sottoscritta in data 05/04/2011 con l'Acer di Forlì – Cesena per la gestione comune di servizi e funzioni in area informatica, vista la propria precedente delibera n. 44 del 20/06/2011 con la quale è stato disposto di approvare uno schema di convenzione fra ACER Ravenna e ACER Forlì - Cesena finalizzata all'utilizzo reciproco di graduatorie concorsuali pubbliche.

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31/12/2011 chiude con un utile, al netto delle imposte, di Euro 229.580

Al termine di questa illustrazione dell'attività gestionale dell'esercizio 2011, unitamente al Consiglio di Amministrazione, vi propongo l'approvazione del bilancio consuntivo 2011.

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 11.479 ed ad incremento della riserva straordinaria per Euro 218.101

Ravenna , 19 aprile 2012

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Emanuela Giangrandi

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°RE A 164982

BILANCIO D'ESERCIZIO 2011**STATO PATRIMONIALE**

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2011	31/12/2010
A) CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI:		
I) <i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	30.458	33.225
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	0	0
<i>Totale B . I</i>	<i>30.458</i>	<i>33.225</i>
II) <i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	1.799.458	1.876.151
2) impianti e macchinario	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	1.595.550	1.689.535
5) immobilizzazioni in corso e acconti	267.673	267.673
<i>Totale B . II</i>	<i>3.662.681</i>	<i>3.833.359</i>
III) <i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	0	6.000
b) imprese collegate	0	0

c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	1.533	1.533
<i>Totale B . III . 1</i>	<i>1.533</i>	<i>7.533</i>
2) crediti:		
a) verso imprese controllate:	0	0
b) verso imprese collegate:	0	0
c) verso controllanti:	0	0
d) verso altri:	690.396	764.644
<i>Totale B . III . 2</i>	<i>690.396</i>	<i>764.644</i>
3) altri titoli	0	0
<i>Totale B . III</i>	<i>691.929</i>	<i>772.177</i>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	4.385.068	4.638.761
C) ATTIVO CIRCOLANTE:		
I) <i>Rimanenze</i>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	0	0
5) acconti	0	0
<i>Totale C . I</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
II) <i>Crediti:</i>		
1) verso clienti:	2.605.250	1.864.655
2) verso imprese controllate:	549.692	442.005
3) verso imprese collegate:	0	0
4) verso controllanti:	0	0
4) bis crediti tributari	82.157	0
4) ter imposte anticipate	79.294	43.358
5) verso altri:	2.526.967	3.420.511
6) crediti verso lo Stato (CER) per Gestione Speciale	2.654.716	2.712.521
<i>Totale C . II</i>	<i>8.498.076</i>	<i>8.483.050</i>
III) <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
1) partecipazioni in imprese controllate	0	0

2) partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) partecipazioni in impr.controllanti	0	0
4) altre partecipazioni	0	0
5) azioni proprie	0	0
6) altri titoli	0	0
<i>Totale C . III</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>IV) Disponibilita' liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	1.247.816	2.839.690
2) assegni	0	0
3) denaro e valori in cassa	5.511	11.573
<i>Totale C . IV</i>	<i>1.253.327</i>	<i>2.851.263</i>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	9.751.403	11.334.313
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	177.942	187.013
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	14.314.413	16.160.087

PASSIVO	31/12/2011	31/12/2010
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	229.920	229.920
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	0	0
V) Riserve statutarie	1.254.847	1.166.678
VII) Altre riserve per arrotondamenti all'unita' di Euro valori Bilancio	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	229.580	88.169
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	1.714.347	1.484.767
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	64.888	59.354
2) per imposte, anche differite	0	0
3) altri	100.366	362.748
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	165.254	422.102

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:	592.491	674.915
D) DEBITI:		
1) Obbligazioni	0	0
2) Obbligazioni convertibili	0	0
3) Debiti verso Soci per finanziamenti	0	0
4) Debiti verso Banche	2.251.670	2.533.280
5) Debiti verso altri finanziatori	4.938	17.227
6) Acconti	0	0
7) Debiti verso fornitori	323.974	297.319
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) Debiti verso imprese controllate	2.312.608	2.869.690
10) Debiti verso imprese collegate	0	0
11) Debiti verso controllanti	0	0
12) Debiti tributari	51.428	99.963
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	50.636	55.129
14) Altri debiti	3.650.046	4.168.249
15) Debiti verso Stato (CER) per Gestione Speciale	3.196.457	3.536.628
TOTALE DEBITI (D)	11.841.757	13.577.485
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	564	818
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	14.314.413	16.160.087

CONTI D'ORDINE	31/12/2011	31/12/2010
Fidejussioni, avalli e garanzie prestate	5.282.404	5.276.404

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	2.011	2010
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.996.665	7.236.318
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi	753.541	708.719
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	7.750.206	7.945.037
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.380	1.888
7) per servizi	4.267.368	4.982.910
8) per godimento beni di terzi	48.555	58.042
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	964.224	988.483
b) oneri sociali	270.809	268.257
c) trattamento di fine rapporto	82.263	82.187
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	3.500	3.500
<i>Totale B . 9</i>	<i>1.320.796</i>	<i>1.342.427</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	24.452	14.578
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	184.202	184.343
c) altre svalutazioni delle immobilizz.		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	250.000	290.000
<i>Totale B . 10</i>	<i>458.654</i>	<i>488.921</i>

11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12) accantonamenti per rischi	30.000	40.000
13) altri accantonamenti	30.718	0
14) oneri diversi di gestione	1.360.801	806.382
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	7.518.272	7.720.570
Differenza fra valori e costi della produzione (A - B)	231.934	224.467
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
a) in imprese controllate	0	0
a) in imprese collegate	0	0
a) in altre partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e verso controllanti	69.915	53.286
<i>Totale C . 16</i>	<i>69.915</i>	<i>53.286</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
17.1) verso imprese controllate	0	0
17.2) verso imprese collegate	0	0
17.3) verso controllanti	0	0
17.4) verso altri	126.121	139.465
<i>Totale C . 17</i>	<i>126.121</i>	<i>139.465</i>
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)	-56.206	-86.179

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	6.000	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale (D) delle rettifiche (18-19)	-6.000	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) proventi straordinari	157.904	142.999
21) oneri straordinari	65.676	133.842
Totale (E) delle partite straordinarie (20-21)	92.228	9.157
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D +- E)	261.956	147.445
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	32.376	59.276
26) UTILE DELL' ESERCIZIO	229.580	88.169

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2011

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, per quanto compatibili con la natura giuridica dell'Ente e nel rispetto dei principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento, ed elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, 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.

E' opportuno osservare che la trasformazione dei contratti di servizio per lo svolgimento dell'attività di gestione e manutenzione degli alloggi ERP con i Comuni della provincia di Ravenna da CONVENZIONI a CONCESSIONI è avvenuta con decorrenza 01/01/2006 e scadenza al 31/12/2013 ed ha comportato un ritorno in capo ad ACER della titolarità dei ricavi e dei costi inerenti la gestione del patrimonio immobiliare.

Attività svolta

Le attività svolte dall'Ente sono:

- la gestione di patrimoni immobiliari, compresi gli alloggi di ERP, la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti;
- la realizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, (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.

Il contenuto delle attività e la loro modalità di attuazione ed esecuzione anche, attraverso la costituzione di società di scopo, sono in gran parte definite dall'art. 41 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n.24.

Criteri di formazione del bilancio

Il presente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico 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 dai seguenti documenti:

- rendiconto finanziario a variazioni di liquidità (allegato 1);
- prospetto dei movimenti della "gestione speciale" (allegato 2).

Il rendiconto finanziario è esposto nello schema a "flussi di disponibilità liquide", di cui al documento OIC n.12, opportunamente adattato, anche tenendo conto delle osservazioni di Federcasa, alle peculiarità dell'attività svolta dall'ACER.

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, ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed ai rapporti con parti correlate, si rinvia a quanto esposto nella "Relazione sulla gestione".

Le informazioni fornite in Nota Integrativa relative alla presente situazione economica e patrimoniale sono presentate in unità di Euro.

Secondo quanto disposto dall'art. 2423 ter c.c., ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è raffrontata all'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente. Le voci dei due esercizi sono di regola da considerarsi confrontabili. Il bilancio dell'esercizio precedente è stato riclassificato, ai fini comparativi tenendo conto dei criteri adottati nell'esercizio in corso.

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

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2011 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c. ed in linea generale omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2011, 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, in quanto 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'utilizzo 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 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 sono iscritti al presumibile valore di realizzo, al netto degli adeguamenti relativi a prevedibili perdite per inesigibilità, mentre i debiti sono iscritti al loro valore nominale.

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 e 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

E' 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.

Impegni e garanzie.

Gli impegni e le garanzie prestate sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

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.

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.1) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2011, iscritte per un valore netto di Euro 30.458 hanno registrato un incremento netto rispetto al saldo al 31 dicembre 2010 pari ad Euro 21.685. Nell'anno 2011 si è provveduto ad effettuare delle implementazioni su alcuni programmi software già in uso negli esercizi precedenti per un importo complessivo di Euro 21.685.

Sono state acquisite licenze software per Office per € 9.033, per € 3.422 sono state acquisite licenze per l'archiviazione sostitutiva delle scritture fiscalmente rilevanti e per € 5.758 sono state effettuate implementazioni al programma di contabilità al fine di consentire l'acquisizione automatizzata degli archivi di fatturazione delle bollette dell'acqua e l'imputazione automatica dei codici CIG e CUP dei contratti di appalto. Gli altri incrementi di importo non significativo riguardano software minori.

L'aliquota ordinaria di ammortamento utilizzata per il software di proprietà è pari al 33%. L'ammortamento di periodo è pari ad Euro 24.452.

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. Non si sono verificati i presupposti per la capitalizzazione di costi di ricerca e sviluppo, di pubblicità, di concessioni, licenze e marchi, di beni immateriali in corso di produzione e di avviamento.

Descrizione	Valore al 31.12.2010				Variazioni 2011			Valore al 31.12.2011		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Incrementi	Alienaz.	Amm. 2011	Svalutazioni / Rettifiche	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale (software)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e simili	263.510	230.285	33.225	21.685	0	24.452	0	285.195	254.737	30.458
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	263.510	230.285	33.225	21.685	0	24.452	0	285.195	254.737	30.458

B.II) Immobilizzazioni materiali

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

Descrizione	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Aumenti	Diminuzioni	Ammortamento 2011	Variazione F.di Amm.to	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Terreni	212.536	0	212.536	0	0	0	0	212.536	0	212.536
Fabbricati	2.701.482	1.037.867	1.663.615	0	0	76.693		2.701.482	1.114.560	1.586.922
Macchine ordinarie per ufficio	34.903	34.903	0	0	0	0	0	34.903	34.903	0
Attrezzature industr.e comm. varie	10.617	10.326	291	0	0	208	0	10.617	10.534	83
Mobili e arredi	116.641	113.571	3.070	0		540		116.641	114.111	2.530
Attrezzat.elettroni che d'ufficio	307.910	273.456	34.454	13.523	0	12.377		321.433	285.833	35.600
Mezzi di locomozione	372	372	0	0	0	0	0	372	372	0
Altri beni	1.887.681	235.960	1.651.721	0	0	94.384	0	1.887.681	330.344	1.557.337
Immobilizzazioni in corso e acconti	267.673	0	267.673	0	0	0	0	267.673	0	267.673
Totale	5.539.815	1.706.455	3.833.360	13.523	0	184.202	0	5.553.338	1.890.657	3.662.681

Terreni : non vi sono variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Fabbricati: non vi sono variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Altri beni: gli incrementi dell'esercizio pari a €13.523 si riferiscono principalmente all'acquisto di personale computer acquistati in sostituzione di apparecchiature obsolete e completamente ammortizzate.

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. 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 incrementano il valore degli stessi. Le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti ed ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

Le immobilizzazioni in corso e acconti indicano gli interventi in corso finanziati con fondi propri Acer.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

Nel corso del presente esercizio si è proceduto a svalutare totalmente la partecipazione nella società controllata M.P.R S.r.l. iscritta a bilancio al costo storico di Euro 6.000, ed a stanziare un fondo a copertura perdite società partecipata, a seguito della redazione del bilancio chiuso al 31/12/2011 ed approvato dal Consiglio di Amministrazione della società da cui si evidenziano perdite per un importo superiore sia al capitale sociale che al patrimonio netto. Il valore della svalutazione è stato iscritto nel conto economico alla voce D.19.a *Rettifiche di valore di attività finanziarie*.

Le altre partecipazioni si riferiscono a Euro 1.533 per l'acquisizione di una partecipazione in altre imprese nella società "Nuova Quasco S.c.r.l." con sede in Bologna, Via G.B. Morgagni 6. La società che si occupa di realizzazione e gestione di sistemi informativi e osservatori nell'ambito di vari settori tra i quali quello dei lavori pubblici, fornisce ad Acer il servizio di analisi e di rendicontazione della Customer Satisfaction nei confronti degli utenti;

Le suddette partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto.

Per il dettaglio dei crediti e debiti, ricavi e costi relativi ad operazioni in corso con la società controllata M.P.R. S.r.l., si rinvia a quanto esposto al paragrafo "Informazioni operazioni con parti correlate".

Le immobilizzazioni finanziarie classificate tra i "Crediti verso altri" riguardano :

- per l'importo di Euro 2.268 depositi cauzionali per contratti diversi;
- per l'importo di Euro 49.146 i crediti verso cessionari mutuatari di alloggi per la parte residua del debito. Come previsto dalla normativa il ricavato delle quote di ammortamento deve essere oggetto di un piano di reinvestimento in interventi per attività di edilizia residenziale pubblica, da sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti ;
- per l'importo di Euro 3.353 il credito verso i Comuni per la quota capitale da rimborsare dall'01/01/2012 alla C.D.P. S.p.A. relativamente ai mutui accesi per la costruzione degli alloggi ERP, la cui proprietà è stata trasferita ai Comuni;
- per Euro 626.629 rappresenta il credito verso i Comuni per le quote capitali da rimborsare alla Cassa di Risparmio di Ravenna per gli alloggi di "Emergenza abitativa" e alla banca BIIS di Roma per gli alloggi ERP di locazione permanente, realizzati nel Comune di Ravenna in Via Perilli e nel Comune di Bagnacavallo in Via della Liberazione;
- l'importo di Euro 9.000 si riferisce al pagamento effettuato nei confronti del Comune di Casola Valsenio per l'acquisizione delle quote della società Senio Energia S.r.l. e per le quali non si è perfezionato il passaggio di proprietà delle medesime per effetto dell'entrata in vigore D.L. 78/2010 convertito con Legge 122/2010.

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

Descrizione	Valore al 31.12.2010	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2011
<i>Partecipazioni</i>	7.533	0	6.000	1.533
Imprese controllate	6.000	0	6.000	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altre imprese	1.533	0		1.533
<i>Crediti verso altri</i>	764.644	0	74.247	690.396
Contratti diversi	2.268		0	2.268
Cessionari per rate riscatto	66.944		17.798	49.146
Comuni per rate mutui alloggi ceduti	10.866		7.513	3.353
Comuni per rate mutui alloggi locazione permanente	675.566		48.937	626.629
Altre imprese	0	0	0	0
Verso altri	9.000	0	0	9.000
<i>Altri titoli</i>	0	0	0	0
Totale	772.177	0	80.247	691.929

In ottemperanza al disposto dell'articolo 2424 bis del Codice Civile, si evidenzia che gli Amministratori ritengono non vi siano immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al proprio fair value.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero in quanto l'ACER non produce né beni mobili, né beni immobili destinati alla vendita.

C.II) Crediti

Nel complesso la voce, articolata per macro-categorie, risulta così composta:

Descrizione	Crediti al 31/12/2011	Crediti al 31/12/2010	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variazione
per canoni e servizi	2.076.064	1.899.335	2.076.064	0	176.729
recuperi spese gestione stabili	678.692	396.377	678.692	0	282.315
per spese legali	241.330	185.032	241.330	0	56.298
altri crediti	171.555	103.267	171.556	0	68.288
f.do svalutazione crediti	-1.035.791	-982.248	-1.035.792	0	-53.543
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	0	0	0	0	0
verso clienti	276.227	208.610	270.853	5.374	67.617
verso comuni	197.173	54.282	197.173	0	142.891
Crediti verso utenti e clienti	2.605.250	1.864.654	2.599.876	5.374	740.596
Crediti v/o imprese controllate	549.692	442.005	549.692	0	107.687
Crediti v/o imprese collegate	0	0	0	0	0
Crediti v/o impr.controllanti	0	0	0	0	0
Crediti tributari	82.157	0	82.157	0	82.157
Crediti per imposte anticipate	79.294	43.358	79.294	0	35.937
Crediti per G.S.	2.654.716	2.712.521	2.654.716	0	-57.806
verso Stato ed altri enti	281.554	535.383	143.814	137.740	-253.829
verso condomini	283.698	229.465	283.698	0	54.233
per anticipi effettuati	1.918.255	2.629.294	1.918.255	0	-711.039
verso altri	43.460	26.369	43.460	0	17.091
Crediti verso altri	2.526.967	3.420.512	2.389.227	137.740	-893.544
Totale	8.498.076	8.483.050	8.354.962	143.114	15.027

I crediti verso utenti e clienti per canoni di locazione, servizi a rimborso, e fatture da emettere, esposti in bilancio per Euro 3.641.042 al lordo del fondo svalutazione crediti di Euro 1.035.791 hanno registrato un incremento di Euro 740.596 rispetto al precedente esercizio dovuto all'incremento delle somme a credito per anticipazioni di spese per servizi, per recuperi spese relative ad assistenza legale per pratiche di morosità e all'incremento dei crediti verso comuni.

L'analisi dei principali crediti è la seguente :

- crediti verso utenti per la morosità rilevata alla chiusura di esercizio. Detta morosità, ammonta complessivamente ad Euro 2.076.064;
- il fondo svalutazione crediti al 31/12/2010 di Euro 982.248, utilizzato per Euro 196.457, è stato incrementato ad Euro 1.035.791 con un accantonamento di Euro 250.000, come illustrato nella trattazione della voce B.10.d) del conto economico, dopo un'analisi dei rischi di inesigibilità ed al fine di esporre detti crediti al presumibile valore di realizzazione;
- l'importo di Euro 678.692 si riferisce al conguaglio da richiedere agli utenti in fase di rendicontazione delle spese servizi comuni per i fabbricati che ACER gestisce direttamente oltre al rimborso di interventi di manutenzione richiesti direttamente dagli utenti;
- l'importo di Euro 241.330 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 171.555 sono relativi principalmente per Euro 80.884 a fatture da emettere per costi sostenuti da Acer a fronte di manutenzione da riaddebitare agli utenti e per Euro 69.947 a quote di spese condominiali anticipate a utenti morosi;
- l'importo di Euro 276.227 è relativo principalmente a fatture da emettere relative a compensi tecnici rilevati nell'esercizio 2011 per convenzioni stipulate con Comuni e al compenso derivante da convenzioni stipulate per la gestione degli alloggi di emergenza abitativa con Comuni ed altri enti;
- crediti verso i Comuni sono pari ad Euro 197.173 e si riferiscono principalmente, al credito vantato per il rimborso del costo del personale comandato e per compensi tecnici e ribalto fatture per lavori inerenti attività edilizia su alloggi ERP e attività edilizia accessoria su fabbricati non ERP.
- I crediti verso imprese controllate ammontano ad Euro 549.692 e sono commentati al paragrafo "Informazioni operazioni con parti correlate".

I crediti tributari pari a Euro 82.157 si riferiscono per Euro 41.028 al credito Iva risultante dalla dichiarazione annuale riferita all'esercizio 2011 e per Euro 41.129 al credito per imposte dirette Ires ed Irap.

I crediti per imposte anticipate pari Euro 79.294 sono relativi per Euro 35.984 all'incremento 2011 relativo al credito Ires per imposte anticipate per l'accantonamento di Euro 30.000 al fondo cause legali e l'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 231.708, eccedente il limite fiscalmente deducibile. Il fondo residuale 2010 ammonta a Euro 43.310. Come nell'esercizio precedente si è proceduto allo stanziamento delle imposte anticipate in quanto non sono più utilizzabili le perdite fiscali maturate negli esercizi precedenti. Nei futuri esercizi si ritiene 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 2.654.716 con un decremento netto rispetto all'esercizio 2010 di Euro 57.806. I prelievi per l'anno 2011 ammontano a Euro 174.611 relativamente ai pagamenti delle fatture relative sull'avanzamento dei lavori degli interventi edilizi finanziati con i fondi della legge 560/93. Gli incrementi avvenuti nel corso del 2011 si riferiscono a riversamenti di fondi Cer L. 560/93 effettuati presso la contabilità speciale di Banca Italia per complessivi Euro 116.805 relativi agli incassi avvenuti nel corso del precedente esercizio per diritti di prelazione e rate di alloggi venduti a riscatto.

I crediti verso altri ammontano ad Euro 2.526.967 e sono costituiti principalmente da :

- a) Euro 283.698 per acconti corrisposti agli amministratori di condominio a seguito dei bilanci preventivi approvati dalle assemblee dei condomini, per gli alloggi in gestione facenti parte di fabbricati amministrati da terzi. Successivamente con l'approvazione del bilancio consuntivo l'Azienda conguaglia la situazione contabile sui costi definitivi sostenuti dal condominio;
- b) Euro 1.918.255 è il credito di Acer relativo all'attività edilizia per gli interventi finanziati. Al 31/12/2011 l'importo delle anticipazioni su finanziamenti non incassati è pari a Euro 1.525.371 con una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di Euro 228.845 dovuta principalmente agli incassi di fondi pubblici da parte di Acer avvenuti nel corso del 2011 a seguito della rendicontazione agli enti finanziatori delle spese complessive sostenute per la realizzazione di interventi edilizi conclusi. Inoltre nel corso del 2009 si è proceduto a contabilizzare il credito di Euro 434.240 per anticipi sulla quota parte di finanziamento regionale stanziato dal D.L. 159/2007 e relativo al programma di recupero di alloggi sfitti. Tale importo è diminuito nel corso dell'esercizio per Euro 204.000 a seguito degli incassi sul finanziamento del programma "Nessun alloggio pubblico sfitto". La voce inoltre comprende per Euro 203.195 fatture ricevute dalla società

controllata per interventi edilizi e non saldate alla fine dell'esercizio e per Euro 189.687 fatture da ricevere, di cui relative all'esercizio in corso per Euro 105.487 e agli esercizi precedenti per Euro 84.200 dalla società controllata per stati avanzamento lavori, competenze e ritenute a garanzia per interventi edilizi finanziati.

c) Euro 137.740 relativamente ai crediti verso i Comuni per interventi di ripristino alloggi realizzati nel corso degli esercizi 2006-2007-2008-2009-2010 ai sensi dell'art. 36 della legge 24/2001.

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 31/12/2010	Estinzione anticipi per incasso finanziamento	Incremento anticipi per utilizzo finanziamento	Totale al 31/12/2011
Art.25/513	0	0	0	0
L.R.34/96	0	0	0	0
D.M. 7/4/97 Agev.	0	0	0	0
D.M. 7/04/97 Sovvenzionata	-14.782	0	0	-14.782
C.R. 251/01	-13.711	0	-18.994	-32.705
C.R. 501/03 1' Stralcio	-330.195	0	-17.321	-347.516
C.R. 501/03 2' Stralcio	-233.085	0	-37.493	-270.578
Contributo Regione PRU Darsena 112 alloggi	-81.930	0	-12.692	-94.622
Delibera Giunta Reg. n.2964/01	0	0	0	0
Regione Comune Ravenna Progetto Pilota Sicurezza Urbar	-226.371	0	0	-226.371
Contributo Regione PRU Comuni	0	0	0	0
Delibera C.R. 88/2000	0	0	0	0
Ministero Infrastrutture Contratti di Quartiere	0	0	-32.990	-32.990
Anticipo Fondi Comuni	-293.515	144.336	0	-149.179
Finanziamento Regione D.L. 159/2007	-547.822	204.000	0	-343.822
Finanziamento a privati	-12.806	0	0	-12.806
TOTALE FINANZIAMENTI	-1.754.217	348.336	-119.490	-1.525.371

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31/12/2011 l'investimento in strumenti del mercato finanziario non qualificabili come immobilizzazioni, secondo il criterio richiamato nel paragrafo relativo alle immobilizzazioni finanziarie, è pari a zero.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2011 di Euro 1.253.327, rilevando un decremento di Euro 1.597.936 rispetto alla chiusura del precedente esercizio dovuto a minori incassi su crediti diversi e crediti verso utenti e a maggiori pagamenti per rimborso delle rate dei mutui in essere. Il seguente prospetto, rappresenta nel dettaglio la composizione di detto importo, e 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 2010 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 31/12/2011	Valore al 31/12/2010	Variazione
Depositi c/o tesoriere	1.194.808	2.789.176	-1.594.368
Banche c/c	23.699	22.911	788
Poste c/c	29.309	27.603	1.706
Assegni	0	0	0
Depositi bancari e postali	1.247.816	2.839.690	-1.591.874
Denaro e valori in cassa	5.511	11.573	-6.062
Totale	1.253.327	2.851.263	-1.597.936

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente ad Euro 177.942 e risultano diminuiti di Euro 9.070 rispetto al 31 dicembre 2010, per effetto di competenze tecniche maturate imputate a conto economico in esercizi precedenti e girocontate sugli interventi a seguito della chiusura contabile degli stessi.

I ratei attivi al 31/12/2011 si riferiscono alle competenze tecniche maturate e non incassate ed ammontano ad Euro 77.556.

Per quanto riguarda i risconti attivi si osserva che complessivamente rispetto all'esercizio precedente si è verificato una diminuzione di Euro 4.826. La voce più significativa dei risconti attivi è costituita dalle imposte di registro che sia per l'esercizio 2011 che per quelli precedenti, è determinata 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 ed i risconti attivi al 31 dicembre 2011 sono così composti :

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2010	Variazione
Ratei attivi	77.556	81.801	-4.245
Compensi per interventi edilizi	77.556	81.801	-4.245
Altri	0	0	0
Risconti attivi	100.386	105.212	-4.826
Canoni passivi - Consulenze	15.160	10.069	5.091
Premi assicurativi	-	-	0
Imposta di registro	85.226	95.143	-9.917
Altri	-	-	0
Totale	177.942	187.013	-9.071

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Capitale di dotazione	Riserva Rivalutazione	di Riserva Statutaria	Altre Riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Utili (Perdite) dell'esercizio	Totale
Saldi al 01/01/2010	229.920	0	1.098.415		0	68.263	1.396.598
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			68.263		0	(68.263)	0
Risultato dell'esercizio						88.169	88.169
Saldi al 31/12/2010	229.920	0	1.166.678	0	0	88.169	1.484.767
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			88.169			(88.169)	0
Risultato dell'esercizio						229.580	229.580
Saldi al 31/12/2011	229.920	0	1.254.847	0	0	229.580	1.714.347

Come da delibera n° 27 del 29/06/2010 della Conferenza degli Enti l'utile dell'esercizio 2010 di Euro 88.169 è stato destinato per Euro 4.408 al fondo di riserva ordinario e per Euro 83.761 al fondo di riserva straordinario in conformità all'art. 21 del vigente Statuto.

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 31/12/2011 per un importo complessivo di Euro 165.254 sono così suddivisi :

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2011
Fondo di indennita' per fine mandato amm.ri	59.355	8.146	2.613	64.888
Altri fondi :	362.747	60.718	323.099	100.366
rischi per cause legali	362.747	30.000	323.099	69.648
altri acc.ti per copertura perdite società partecipata	0	30.718	0	30.718
Totale	422.102	68.864	325.712	165.254

Rispetto al saldo al 31/12/2010, si commentano le seguenti variazioni:

- il fondo indennità fine mandato amministratori è incrementato di Euro 5.533 al fine di accantonare quote previste dalla Legge Regionale 24/2001;
- il fondo per rischi cause legali è aumentato di Euro 30.000 rispetto al saldo dell'anno precedente, mentre gli utilizzi pari a Euro 323.099 sono principalmente inerenti la causa Zamprognò/Acer/IfiItalia estnta nel corso del 2011 a seguito della firma di un atto di transazione siglato tra le parti.
- il fondo accantonamenti per copertura perdite di società partecipata di Euro 30.718 è commisurato al valore della perdita della società Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l., eccedente il valore complessivo del patrimonio netto, risultante dal Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2011 e per la percentuale di competenza di Acer pari al 60% .

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31/12/11 ad Euro 592.491, registrando un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 82.424.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo complessivamente a titolo di quota maturata e di rivalutazione Euro 72.127 mentre Euro 10.136 sono stati destinati ai Fondi Pensione su adesione dei dipendenti. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del fondo per Euro 153.883 a seguito della liquidazione di TFR per pensionamento di due dipendenti e di anticipo a dipendenti per finalità previste dalla legge.

Saldo al 31/12/2010	674.915
Quota accantonamento al T.F.R. anno 2011 al lordo dell'imposta sostitutiva	72.127
Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R. ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. N° 47/2000	- 669
Utilizzo 2011 per liquidazione T.F.R.	- 153.883
Saldo al 31/12/2011	592.491

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella seguente tabella al 31/12/2011 ammontano complessivamente ad Euro 11.841.757.

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2010	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	2.251.670	2.533.280	119.623	534.839	1.597.208
Mutui verso altri finanziatori	4.938	17.227	4.938	0	0
Debiti verso fornitori	323.974	297.319	323.974	0	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso impresa controllata M.P.R. Srl	2.312.608	2.869.690	2.312.608	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti tributari	51.428	99.963	51.428	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	50.636	55.129	50.636	0	0
Altri debiti	3.650.046	4.168.249	2.070.339	1.579.707	0
Debiti per gestione speciale e finanz.pubblici	3.196.457	3.536.628	1.500.000	1.696.457	0
TOTALI	11.841.757	13.577.485	6.433.546	3.811.003	1.597.208

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

- i debiti verso banche espongono un saldo di Euro 2.251.670 al 31/12/2011, con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 281.610 per effetto del rimborso delle rate dei mutui scadute nel 2011;

- in riferimento ai mutui verso altri finanziatori la quota parte di Euro 4.938 rappresenta il debito verso la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. per i mutui contratti negli anni precedenti alla Legge Regionale 24/2001 per la costruzione e il recupero di patrimonio ERP trasferito in proprietà ai Comuni nell'anno 2004. Le concessioni stipulate nell'anno 2006 per la gestione degli alloggi ERP prevedono che il rimborso delle residue rate di ammortamento per Euro 3.353 dei mutui, la cui accensione ha riguardato alloggi ceduti ai comuni, siano finanziate dalle entrate per canoni ERP come normato da Legge Regionale 24/01;

- i debiti verso fornitori al 31/12/2011 ammontano ad Euro 323.974, al netto delle note di credito da ricevere. Rispetto al saldo dei debiti verso fornitori al 31/12/10 si rileva un aumento pari ad Euro 26.655;

- i debiti verso l'impresa controllata M.P.R. S.r.l., pari ad Euro 2.312.608, sono commentati al paragrafo "Informazioni operazioni con parti correlate";

- i debiti tributari pari ad Euro 51.428, evidenziano una variazione negativa rispetto al precedente esercizio di Euro 48.535 per effetto dei minori debiti derivanti dall'imposte sul reddito dell'esercizio contabilizzate a conto economico alla voce E.22 per Euro 68.676;

- i debiti verso Enti Previdenziali sono pari ad Euro 50.636;

- gli Altri debiti sono pari ad Euro 3.650.046 e registrano un decremento di Euro 518.203 rispetto al saldo al 31/12/10. Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2010	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	37.012	37.012	0
Depositi cauzionali	1.579.707	1.580.905	-1.198
Enti diversi	266.912	254.323	12.589
Debiti v/comuni art. 36 L.R. 24/2001	1.326.035	1.887.692	-561.657
Debiti v/ personale dipendente	116.371	98.929	17.442
Altri	324.009	309.388	14.621
Totale	3.650.046	4.168.249	-518.203

Assegnatari e cessionari per conguaglio servizi: l'importo al 31/12/2011 di Euro 37.012 rappresenta il debito relativo alla rendicontazione di servizi agli utenti, in particolare si tratta dei servizi comuni per i quali viene annualmente redatto il consuntivo riaddebitando o accreditando in bolletta agli utenti i relativi conguagli.

Depositi cauzionali: si tratta di un importo per utente pari a tre mensilità previste dalla Legge Regionale 24/2001, da versare a titolo di cauzione alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Enti diversi : questa voce ha subito un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 12.590 dovuto principalmente all'incremento dei fondi stanziati dal Comune di di Cervia per le spese di manutenzione degli alloggi di emergenza abitativa oggetto di convenzione con l'Azienda Casa Emilia Romagna.

Debiti verso comuni Art. 36 L.R. 24/2001: la voce riguarda la quota che residua dai proventi per canoni relativi agli esercizi 2006-2007-2008-2009-2010-2011 da destinarsi ad interventi di "recupero e sviluppo del patrimonio di alloggi di erp, ivi compresi i relativi programmi sistematici

di manutenzione e di adeguamento tecnologico “, che per l’anno 2011 al netto delle quote capitali delle rate dei mutui a carico dei fabbricati ERP, è pari ad Euro 1.103.322. Residuano Euro 222.713 relative agli anni precedenti 2066-2007-2008-2009-2010 e da utilizzare per interventi di adeguamento impianti degli alloggi.

I debiti verso dipendenti: pari ad Euro 116.371 includono le competenze maturate e non liquidate relativamente al premio di produzione ACER, e il debito per ferie maturate e non ancora usufruite al 31/12/2011.

Altri debiti: l’importo complessivo al 31/12/2011 di Euro 324.009 è costituito prevalentemente per Euro 158.352 da fidejussioni escusse a seguito di contenzioso in essere con le imprese appaltatrici di interventi edilizi, per Euro 64.688 per debiti verso il personale comandato dai Comuni presso l’Ufficio Casa del comprensorio lughese, per Euro 13.409 per quote sindacali, per Euro 24.121 accrediti per somme da utenti non dovute o per importi a crediti ricevuti da restituire, per Euro 15.698 per debiti verso amministratori condominiali e per ricvi fatturati agli utenti e non dovuti.

I debiti per Gestione Speciale, pari ad Euro 3.196.457 al 31/12/2011 sono costituiti principalmente da:

- rientri destinati alle finalità dell’art. 25 della Legge 513/1977 Euro 13.558, quale somma residua per la quale l’Azienda deve definire il programma di reinvestimento, mentre Euro 1.161,34 rappresentano i finanziamenti dei rientri non vincolati art. 25 Legge 513/77 per i quali è stato approvato l’utilizzo del reinvestimento e utilizzati nel corso del 2011 per Euro 49.917.
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993 Euro 1.401.345 ed Euro 49.147 per rate da riscuotere oltre l’esercizio per vendite di alloggi;
- rientri Legge 560/93 da versare nella contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato per Euro 145.707 per le rate riscosse nell’esercizio dagli assegnatari che hanno acquistato l’alloggio ai sensi della legge 560/93 con pagamento rateale del prezzo;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi della legge 457/78 per Euro 1.210.133;
- rientri per finanziamenti vari su interventi edilizi ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.501/03 1^a e 2^a stralcio per complessivi Euro 209.971.
- finaziamenti derivanti dalla prosecuzione del programma Nessun Alloggio Pubblico Sfitto per Euro 112.185.

Di questi importi Euro 2.651.450 sono i finanziamenti depositati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Forlì sulle contabilità speciali infruttifere. E’ opportuno rilevare che la parte di finanziamenti già utilizzata per interventi edilizi non ancora conclusi è stata portata in deduzione del valore delle immobilizzazioni in corso, al fine di fornire una presentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi al 31/12/2011 risultano pari ad Euro 564.

Sono costituiti dalla quota di costi per imposte di bollo e spese bancarie diverse maturate nel 2011 ma addebitate successivamente.

CONTI D’ORDINE

I conti d’ordine sono esposti in calce allo stato patrimoniale e si riferiscono a:

- 1) n.2 fideiussioni bancarie rilasciate nell'anno 2002 al Comune di Faenza per un ammontare di Euro 52.000 a garanzia dell' intervento edilizio dell'area "Ex Succovit" a Faenza in Via Medaglie d'Oro a cui si aggiunge una fideiussione bancaria, prestata nell'esercizio 2006 e riferita al medesimo intervento, per Euro 633.404. Occorre rilevare che in relazione a questo intervento edilizio ACER è in possesso di n. 1 fideiussione bancaria a suo favore per un importo complessivo di Euro 239.300 rilasciata da una delle imprese esecutrici dei lavori. L'intervento edilizio risulta terminato come da certificato di fine lavori del 28/11/2008 e le sopra menzionate fideiussioni saranno svincolate esperiti i controlli finali;
- 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;
- 6) n. 1 ipoteca immobiliare di Euro 1.165.000 a favore della Banca BIIS per gli alloggi di via Liberazione a Bagnacavallo e via Perilli a Ravenna.
- 7) all'impegno di Euro 6.000 e inerente la ricostituzione del capitale sociale al minimo di legge per la quota di competenza di Acer, pari al 60% nella società controllata Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l..

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2011 ammonta ad Euro 7.750.206 con un decremento rispetto all'esercizio 2010 di Euro 194.831 dovuta principalmente a minori ricavi per canoni dovuta alla non applicazione della voce inerente i conguagli canoni e sanzioni amministrative.

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 al rimborso della spesa da parte dell'ACER.

Nel suo complesso, la voce risulta così composta:

Descrizione	2011	2010	Variazione
Canoni di locazione delle unità extra-abitative di proprietà Acer	193.744	196.403	-2.659
Canoni di locazione degli alloggi ERP	6.296.087	6.517.750	-221.663
Canoni alloggi proprietà Acer locazione permanente, emergenza abitativa	36.637	49.122	-12.485
Altri canoni	4.328	5.196	-868
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	377.652	343.445	34.207
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	88.217	62.989	25.228
Corrispettivi e rimborsi spese servizi	0	0	0
Compensi per interventi di costruzione	0	61.413	-61.413
Totale ricavi delle vendite delle prestazioni della gestione immobiliare	6.996.665	7.236.318	-239.653

I ricavi per i canoni di locazione conseguiti nell'esercizio 2011 sono così suddivisi:

- Euro 193.744 sono relativi ai canoni di locazione di contratti relativi ad unità extra-abitative di proprietà Acer destinate ad uso commerciale;
- In base ai contratti di concessione del servizio di gestione del patrimonio ERP stipulati nell'anno 2006 tra Acer ed i Comuni, i canoni di locazione degli alloggi ERP sono ricavi d'esercizio caratteristici di ACER che per l'anno 2011 sono stati pari a Euro 6.296.087.
- Euro 36.637 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 e il cui decremento rispetto all'anno precedente è dovuto a periodi di sfittanza nel corso del 2011;
- Euro 4.328 per altri canoni derivanti dalla locazione di alloggi di emergenza abitativa e unità extra residenziali di proprietà;

Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili

L'azienda ha gestito nel 2011 un totale di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a nr. 4.704 di cui 36 alloggi di "emergenza" per conto del Comune di Cervia, oltre a 44 unità extra-residenziali di proprietà di ACER. La gestione degli alloggi di proprietà comunale è regolata dalle concessioni 2006 stipulate con tutti i Comuni della provincia e con le OO.PP di Faenza in base alla legge regionale 24/2001 e alla relativa delibera applicativa del Consiglio regionale n. 391 del 30/7/2002.

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.

I corrispettivi e i rimborsi di Euro 377.652 rilevati nel 2011 sono così suddivisi:

- per Euro 180.368 sono costituiti dai rimborsi degli utenti per la stipulazione di contratti di locazione, per la bollettazione e la riscossione dei canoni, per le procedure legali attivate a seguito del recupero di morosità, in conformità al Regolamento delle tariffe aziendali deliberato dal Consiglio di Amministrazione con delibera nr. 66 del 30/07/2009;
- per Euro 142.944 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;
- per Euro 42.995 sono costituiti dai corrispettivi dovuti dai Comuni per la gestione di unità extra-ERP sulla base delle convenzioni in essere.
- per Euro 11.345 in relazioni a sanzioni amministrative applicate agli utenti per violazione dei regolamenti condominiali.

Corrispettivi e rimborsi di manutenzione

L'importo di Euro 88.217 è determinato principalmente dai rimborsi per gli interventi di manutenzione a carico degli utenti.

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

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto, come sopra evidenziato, Acer non ha prodotto beni.

A.3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione

Valgono le medesime considerazioni di cui al punto precedente.

A.4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Tale voce espone un saldo pari a zero, in quanto nel corso dell'esercizio 2011 non è stata portata a termine alcuna produzione interna nè alcuna attività costruttiva sui propri alloggi effettuata con risorse interne.

A.5) Altri ricavi e proventi

Descrizione	2011	2010	Variazione
Canoni diversi	39.137	34.226	4.911
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	10.640	7.250	3.390
Ricavi per manutenzione alloggi emergenza abitativa	8.769	0	8.769
Ricavi interventi edilizi attività accessoria	99.977	179.221	-79.244
Altri ricavi e rimborsi diversi	76.690	33.944	42.746
Rimborsi dai Comuni	65.556	63.240	2.316
Contributi mediazione sociale	71.000	14.398	56.602
Rimborso personale in comando	275.455	274.015	1.440
Canone affitto ramo d'azienda	46.219	45.558	661
Rimborsi contratti appalto e forniture beni/servizi	45.312	43.669	1.643
Ricavi per servizi da rifatturare	80	8.069	-7.989
Rimborsi spese postali e valori bollati	2.200	3.180	-980
Altri ricavi	12.506	1.949	10.557
Totale altri ricavi e proventi	753.541	708.719	44.822

Gli altri ricavi e proventi ammontano nel loro complesso ad Euro 753.541, registrando un aumento di Euro 44.822 rispetto all'esercizio 2010 dovuti principalmente all'aumento sia della voce Contributi relativi alla mediazione sociale incassati in corso dell'esercizio dal Comune di Ravenna, sia all'incremento dei rimborsi assicurativi per danni ai fabbricati.

Gli altri ricavi e proventi sono principalmente costituiti da:

- a) Euro 39.137 per canoni vari derivanti dalla locazione di lastrici di fabbricati per impianti di ricezione per telefonia mobile a gestori locatari;

- b) Euro 99.977 riguardano i proventi per interventi edilizi derivanti dall'attività edilizia accessoria riconosciuti in base alla convenzione approvata con delibera di CDA nr. 68 del 10/09/2010 per la realizzazione di servizio di progettazione per la costruzione di 16 alloggi in Via Chiavica Romea, Via Gamberini e Via Butrinto e alla convenzione approvata con delibera di CDA nr. 70 del 10/09/2010 per la realizzazione del servizio di progettazione per la riqualificazione di un'area urbana e nuova costruzione di un fabbricato in Cotignola Via 2 Agosto. A fronte di tali ricavi sono iscritti costi per pari importo alla voce Costi per Servizi;
- c) Euro 76.690 per ricavi e rimborsi diversi di cui Euro 60.108 per rimborsi assicurativi per danni ai fabbricati, che nelle rendicontazioni di gestione ai Comuni hanno ridotto i costi assicurativi del patrimonio ERP;
- d) Euro 65.556 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 71.000 quali contributi erogati nel corso del 2011 dal Comune di Ravenna per il servizio di mediazione sociale;
- f) Euro 275.455 per rimborso del costo del personale comandato presso la società di scopo M.P.R. (n. 4 dipendenti) e il Comune di Ravenna (n. 1 dipendente);
- g) Euro 46.219 per il canone d'affitto ramo d'azienda che M.P.R. riconosce ad ACER come stabilito dal contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato nel 2004;
- h) Euro 45.312 per il rimborso forfetario sulla fornitura di beni e servizi a favore di M.P.R. S.r.l. sulla base di percentuali e parametri di consumo stabiliti in base ad accordo tra le parti rideterminati in base alla delibera n° 21 del 29/04/2011;

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2011 ammontano ad Euro 7.518.272 a fronte di un costo del 2010 di Euro 7.720.570. Occorre precisare che i costi rilevati nel conto economico sono comprensivi della quota di Iva indetraibile di pro-rata che per l'esercizio 2011 è pari all'89% mentre nel 2010 era stata pari al 90%. I costi della produzione non comprendono costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci.

B.7) Costi per servizi

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	2011	2010	Variazione
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	153.830	155.339	-1.509
Spese di rappresentanza e promozionali	4.521	3.726	795
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	65.281	63.325	1.956
Spese postali e telefoniche	55.405	51.508	3.897
Cancelleria , stampati, pubblicazioni	10.402	15.782	-5.380
Corsi di formazione personale, rimborsi spese più di lista a dipendenti ed altri oneri	32.220	36.546	-4.326
Gestione mezzi di trasporto	1.814	1.733	81
Personale in comando c/o Acer, prestazioni di lavoro interinale e altre collaborazioni professionali	83.043	86.612	-3.569
Consulenze, prestazioni di assistenza informatica e amministrativa	67.370	96.384	-29.014
Consulenze legali	32.164	34.780	-2.616
Consulenza fiscale	8.866	8.813	53
Compenso organo di vigilanza d.lgs 231-2001	9.258	6.115	3.143
Compensi società di revisione (certificazione bilancio)	11.866	16.955	-5.089
Certificazione sistema qualità	5.344	11.466	-6.122
Legge 626/94 -Sicurezza sul lavoro	12.033	19.233	-7.200
Costi per svolgimento gare	0	0	0
Concorsi seminari e convegni	0	0	0
Giornali, riviste e pubblicazioni	8.480	11.223	-2.743
Manut.attrezzature e gestione sistema informatico	26.840	24.144	2.696
Spese su depositi bancari e postali	5.485	4.511	974
Totale Spese generali	594.222	648.195	-53.973
Spese di amministrazione stabili	927.964	912.827	15.137
Spese di manutenzione stabili	2.604.516	3.166.744	-562.228
Politiche abitative sul territorio	0	25.000	-25.000
Mediazione Sociale	39.305	30.007	9.298
Totale Spese della gestione immobiliare	3.571.785	4.134.578	-562.793
Totale Spese dell'attività costruttiva	1.384	25.427	-24.043
Totale Spese dell'attività accessoria	99.977	179.221	-79.244
Totale costi per servizi	4.267.368	4.987.421	-720.053

Spese Generali

Esaminando l'andamento delle spese generali rispetto al 31/12/10 si riscontra un decremento complessivo netto di Euro 53.973 che attesta tali costi al valore complessivo di Euro 594.222.

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 si precisa che l'importo di Euro 153.830 della voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" è così suddiviso:

Compensi agli amministratori	Euro	96.598
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	28.962
Oneri previdenziali, assicurativi e rimborsi spese amministratori	Euro	11.867
Accantonamento per trattamento fine mandato degli amministratori (art.10 Statuto)	Euro	10.208
Indennità chilometrica amministratori	Euro	6.195

d) le spese postali e telefoniche sono incrementate di Euro 3.897 per effetto di una maggior incidenza delle spese postali;

e) i costi relativi al personale in comando e alle collaborazioni professionali sono diminuiti di Euro 4.029 a seguito del minor incidenza del costo per rimborsi chilometrici attuato in applicazione della normativa vigente al personale comandato e inquadrato contrattualmente nel comparto autonomie locali. Il costo del personale il comando presso l'ufficio casa del comprensorio lughese è pari a Euro 75.333;

f) le consulenze professionali sono decrementati per Euro 29.014 e comprendono l'attività per la gestione delle paghe del personale dipendente, l'attività per l'indagine di customer satisfaction rivolta agli utenti, l'attività per il coordinamento dell'area informatica, le prestazioni di assistenza amministrativa; rispetto all'esercizio precedente il decremento è dovuto a minori costi per assistenza informatica in quanto il contratto di servizio e di presidio tecnico-infomatico è stato risolto dal mese di agosto 2011. Alla risoluzione ha seguito l'assunzione a tempo determinato dell'unità di personale adibita all'area informatica:

g) in tabella sono stati evidenziati distintamente i compensi maturati per la società di revisione pari a Euro 11.866 ed inerenti l'attività espletata nel corso del 2011 per la certificazione del bilancio 2010 e 2011; i compensi per la consulenza fiscale di Euro 8.866 sono in linea con l'anno precedente; il compenso per l'organo di vigilanza ai sensi del D.lgs 231/2001 è pari ad Euro 9.258 mentre gli oneri per la certificazione del sistema qualità di Euro 5.344 evidenziano un decremento rispetto al 2010 di Euro 6.122 derivanti da minori oneri sostenuti nel 2011 per l'attività di revisione, controllo e certificazione del sistema di qualità ISO 9001;

h) Euro 12.033 per l'attività in materia di sicurezza e salute negli ambienti di lavoro con un decremento di Euro 7.200 dovuto a minori costi registrati nel corso dell'esercizio precedente attività di aggiornamento ed adeguamento normativo in merito agli adempimenti derivanti dalla nuova legislazione in materia di sicurezza sul luogo di lavoro di cui al D.lgs. 81/2008;

i) Euro 32.164 relativi alle spese per assistenza legale. In particolare Euro 11.857 riguardano le spese sostenute nel 2011 nell'ambito della causa IACP/Ifitalia/Fallimento Zamprognò ed inerenti la redazione dell'atto transazionale con il quale la causa si è conclusa.

Spese di amministrazione stabili

Sono comprese tutte le spese inerenti la gestione degli alloggi pari a Euro 927.964 sono principalmente costituite da:

- a) Euro 370.343 per il compenso di gestione degli alloggi dovuto alla M.P.R. S.r.l. per l'attività di manutenzione del Patrimonio Immobiliare ERP. I costi da società controllata sono commentati al paragrafo Informazioni operazioni con parti correlate;
- b) Euro 119.611 riguardano le quote di spese che Acer riconosce agli amministratori condominiali esterni per la gestione degli alloggi e delle unità extra-residenziali in locazione parti di complessi condominiali. L'incremento rispetto all'anno è dovuto a quote di amministrazione relative ad anni precedenti rendicontate nel 2011 e a spese di amministrazione per alloggi sfitti;
- c) Euro 67.863 per spese di bollettazione e riscossione dei canoni dagli utenti;
- d) Euro 57.604 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 dell'imposte di registro sui rinnovi contrattuali con gli assegnatari di alloggi ERP, i costi relativi ai servizi di consegna, riconsegna e visita degli alloggi, istruttorie diverse per recupero dei crediti utenti morosi, la gestione della lettura di contatori per servizi a rimborso;
- e) Euro 138.072 riguardano il costo dei procedimenti legali per il recupero della morosità degli utenti e per tutte le procedure relative agli sfratti. Tale importo risulta essere iscritto alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni per Euro 123.252 per spese da riaddebitare agli utenti interessati;
 - f) Euro 94.215 sono costituiti dai premi assicurativi su polizze a tutela dei danni su alloggi ERP dei Comuni e delle unità di proprietà Acer costituite dagli uffici della sede e dalle unità extra-abitative;
 - g) Euro 14.333 si riferiscono a costi per spese di trasloco rimborsate agli utenti;
 - h) Euro 30.363 si riferiscono alle spese per servizi sostenute per alloggi risultati sfitti nel corso del 2011;
 - f) Euro 35.560 si riferiscono a spese per l'agenzia della Locazione di Ravenna, spese per accollo canoni secondo le disposizione dei singoli comuni e contributi consortili;

Spese di manutenzione degli stabili

Le spese per la manutenzione degli stabili ERP in gestione sono complessivamente pari ad Euro 2.604.516, e sono costituite dalle seguenti voci:

- a) Euro 935.757 sono riferite al canone annuo di pronto intervento relativo a manutenzione di parti comuni di fabbricati e di unità immobiliari secondo quanto previsto dal capitolato d'oneri del Global Service per la gestione manutentiva degli immobili ERP siti nella provincia di Ravenna;
- b) Euro 1.122.907 sono riferite ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti ad interventi di ripristino degli alloggi Erp. La variazione del costo rispetto agli esercizi precedenti è imputabile all'utilizzo nel 2011 per Euro 1.214.167 di fondi eccedenti per manutenzioni da realizzarsi su patrimonio ERP;
- c) Euro 12.318 sono riferite ai lavori di manutenzione rimborsati agli utenti, come da regolamento vigente per l'assegnazione degli alloggi;
- d) Euro 80.884 sono inerenti agli interventi di manutenzione degli alloggi Erp a carico degli utenti e per i quali risultano iscritti ricavi per pari importo;
- e) Euro 416.601 sono riferite agli interventi di manutenzione rimborsati agli amministratori condominiali; rispetto all'esercizio precedente l'incremento è dovuto a maggiori costi sostenuti per rifacimento di centrali termiche in edifici condominiali;
- f) Euro 21.555 sono riferite a interventi manutentivi degli alloggi ed unità immobiliari extra-abitative di proprietà Acer;
- g) Euro 14.494 sono relativi prevalentemente alla manutenzione di aree verdi di proprietà di Acer;

Il compenso medio mensile di gestione a consuntivo per l'anno 2011 si attestato a Euro 39,20 per alloggio.

Mediazione sociale.

L'ammontare di Euro 39.305 è relativo a costi sostenuti per l'attivazione e gestione del progetto "Abitare la distanza" del servizio di mediazione sociale.

Spese dell'attività accessoria

Si riferiscono per Euro 99.977 all'attività accessoria di realizzazione di servizi tecnici di progettazione eseguiti dalla società di scopo M.P.R. S.r.l. in esecuzione delle convenzioni in essere

con il Comune di Ravenna e Cotignola e per i quali risultano iscritti ricavi di pari importo alla voce Altri ricavi.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Detta voce presenta per l'esercizio 2011 l'importo di Euro 48.555 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 9.487, dovuto alla rinegoziazione delle condizioni di noleggio delle stampanti. Parte di tali costi sono stati riaddebitati alla società di scopo M.P.R. S.r.l. come commentato al paragrafo Informazioni operazioni con parti correlate.

B.9) Costi per il personale

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

Descrizione	2011	2010	Variazione
Salari e stipendi	964.224	988.483	-24.259
Retribuzioni	811.779	850.432	-38.653
Retribuzione tirocinante	3.660	-	3.660
Lavoro straordinario	4.814	3.124	1.690
Indennità di trasferta	14.838	14.195	643
Compenso incentivante produttività	83.244	79.000	4.244
Incentivi Tecnici	11.793	9.624	2.169
Lavoro interinale, quota stipendio	34.096	32.108	1.988
Oneri sociali	270.809	268.257	2.552
Trattamento di fine rapporto	82.263	82.187	76
Altri costi	3.500	3.500	0
Totale	1.320.796	1.342.427	-21.631

Nella voce retribuzioni 2011 sono inclusi gli incrementi contrattuali come previsto dal contratto collettivo nazionale del personale delle Aziende Federcasa 2006/2009.

Il decremento del costo del personale rispetto all'esercizio precedente è dovuto a minori costi per personale a tempo indeterminato data la cessazione al 31/12/2010 di due unità a tempo indeterminato per pensionamento, a cui è seguita la sostituzione di una sola unità con un contratto a tempo determinato di somministrazione di lavoro interinale, inquadrato a qualifica inferiore e impiegata presso il servizio ragioneria. A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.320.796 si rileva un ricavo pari ad Euro 275.455 relativo al rimborso del personale in comando presso la società di scopo M.P.R. S.r.l. ed il Comune di Ravenna. In merito al costo del personale comandato presso Acer ed impiegato presso l'ufficio Casa dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, si rileva che l'importo totale di Euro 75.333 è registrato tra i costi per servizi (voce B7) e si riferisce al costo lordo complessivo di due unità dipendenti del Comune di Lugo e di Fusignano.

Il premio di risultato di Euro 83.244, 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.

E' stato accantonato al fondo di trattamento fine rapporto la somma di Euro 82.263 in conformità alla vigente normativa.

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 2011, ripartito per categoria

Per la determinazione della consistenza media, si sono considerati gli inquadramenti dei dipendenti al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2011 in base alle tabelle del CCNL Federcasa.

Qualifica	In servizio al 01/01/2011	In servizio al 31/12/2011	N. medio dipendenti 2011
<i>Dirigenti</i>	1	1	1
<i>Quadri</i>	7	7	7
<i>Impiegati</i>	14	12	13
Subtotale	22	20	21
<i>Impiegati a tempo determinato</i>	4	5	4
Totale	26	25	25

Ulteriori considerazioni ed analisi sugli aspetti gestionali della dinamica del costo del personale, anche in raffronto ai risultati degli esercizi precedenti, sono contenuti in un apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

B.10) Ammortamenti e svalutazioni

Le percentuali e la composizione delle quote di ammortamento dell'esercizio, per le varie voci riferite alle immobilizzazioni materiali 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 24.452 e sono relativi alle quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà.

Gli ammortamenti delle *immobilizzazioni materiali* effettuati, ammontano complessivamente ad Euro 184.202:

- a) per l'importo di Euro 76.693 si riferiscono a fabbricati di proprietà destinati alla locazione e ad uso diretto di Acer;
- b) per l'importo di Euro 94.384 quale ammortamento finanziario per gli alloggi acquistati nel Comune di Ravenna destinati ad emergenza abitativa come da accordo di programma sottoscritto con il Comune di Ravenna ed il Consorzio dei Servizi Sociali;
- c) per l'importo di Euro 13.125 si riferiscono a macchine d'ufficio ed altri beni mobili strumentali ammortizzabili, utilizzati da Acer.

Le svalutazioni di immobilizzazioni in corso: non sono state rilevate svalutazioni per l'esercizio in esame.

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante sono state effettuate per un importo complessivo di Euro 250.000 a fronte di posizioni creditorie verso gli utenti per canoni di locazione e relative quote aggiuntive ed accessorie ritenute inesigibili.

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

B.11) Variazioni delle rimanenze

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto come sopra evidenziato l'ACER non ha attuato processi produttivi di beni.

B.12) Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio 2011 sono stati effettuati nuovi accantonamenti ai fondi rischi, per l'importo di Euro 30.000 per cause legali in corso.

B. 13) Altri accantonamenti

Alla voce altri accantonamenti si è iscritto lo stanziamento di Euro 30.718, costituito al fine di consentire nell'esercizio successivo il ripianamento della perdita eccedente il patrimonio netto della società Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l., risultante dal Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2011 e per la quota di competenza di Acer Ravenna, pari alla percentuale di possesso del 60%. L'impegno alla ricostituzione del capitale sociale al minimo di legge, pari ad Euro 6.000 per la quota di competenza di Acer, è evidenziato nei conti d'ordine.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Descrizione	2011	2010	Variazione
Contributi associativi	17.044	20.032	-2.988
Manutenzione da reinvestire art. 36 L.R. 24/2001	1.225.328	638.768	586.560
Altre spese e perdite diverse	213	89	124
Totale costi ed oneri diversi	1.242.585	658.889	583.696
Imposta di bollo	1.853	1.721	132
Imposta di registro	67.001	86.405	-19.404
I.C.I.	42.936	41.419	1.517
Imposta sostitutiva mutui bancari	0	0	0
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	6.426	13.429	-7.003
Sanzioni amministrative	0	9	-9
Totale imposte indirette, tasse e contributi	118.216	142.983	-24.767
Totale	1.360.801	801.872	558.929

Si commentano di seguito le voci prevalenti:

- a) in conformità all'art. 11 delle concessioni in essere tra comuni e ACER, decorrenti dall'01/01/2006, del servizio di gestione degli alloggi ERP, si è rilevata a costo la quota dei 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 ERP di proprietà comunale in osservanza dell'art. 36 della Legge Regionale 24/2001. Tale importo pari ad Euro 1.225.328 indicato al lordo delle quote capitali di Euro 122.006 sulle rate dei mutui ERP, sarà reinvestito al netto di tali importi, in applicazione delle delibere della Conferenza degli Enti nr. 17/2007, nr. 20/2008, nr 23/2009, nr.27/2010, nr. 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 impermeabilizzazioni 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;
- b) l'ICI versata nel 2011 è stata pari ad Euro 42.936 di cui l'importo relativo agli uffici della sede ACER è pari ad Euro 9.096 mentre per le altre unità abitative l'azienda corrisponde un importo pari ad Euro 33.840;
 - c) per quanto riguarda le imposte di registro versate di competenza dell'anno 2011, esse sono così suddivise: Euro 62.353 sono relative al patrimonio alloggi ERP, Euro 1.202 sono relative ad unità extra-abitative di proprietà, Euro 2.630 sono relative alle convenzioni in essere per l'agenzia Casa e la gestione degli alloggi di emergenza abitativa e per Euro 707 altre imposte di registro per risoluzione contratti;
 - d) le altre imposte e tasse pari ad Euro 4.006 si riferiscono principalmente alla tassa di occupazione di suolo pubblico, al diritto annuale camerale e alla tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.15) Proventi da partecipazioni

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

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi (C.16.d), ammontano ad Euro 69.915 e sono così ripartiti:

- a) per Euro 44.562 sono costituiti da interessi attivi maturati principalmente sul c/c di cassa aperto presso la Cassa di Risparmio di Ravenna ed hanno registrato un incremento rispetto all'anno scorso di Euro 9.521;
- b) per Euro 25.353 sono costituiti prevalentemente per Euro 21.461 dall'indennità di mora per ritardato pagamento su canoni locativi e quote accessorie degli utenti.

C.17) Interessi ed altri oneri finanziari

Gli Interessi ed altri oneri finanziari (C.17), ammontano ad Euro 126.121, con un decremento di Euro 13.343 rispetto al 2010 dovuto alla minore incidenza degli oneri finanziari derivanti dai piani di ammortamento in essere per i mutui finanziari in corso di rimborso.

La voce è così dettagliata:

- a) interessi passivi su depositi cauzionali versati dagli utenti per l'importo di Euro 20.164;
- b) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. e relativi agli alloggi trasferiti ai Comuni per l'importo di Euro 1.066;
- c) interessi passivi a tasso fisso su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione permanente l'importo di Euro 43.576;
- d) interessi passivi a tasso variabile su mutui contratti con banche e relativi agli alloggi in locazione destinati all'emergenza abitativa l'importo di Euro 55.624;
- e) interessi passivi a tasso fisso sui mutui relativi al fabbricato "Casa del '400" di Faenza per l'importo di Euro 5.326;
- f) altri interessi passivi per l'importo di Euro 365.

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

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Nel corso del presente esercizio si è proceduto a svalutare totalmente il costo storico di Euro 6.000 iscritto a bilancio a titolo di partecipazione nella società controllata M.P.R. S.r.l. a seguito della chiusura in perdita della società stessa per un importo superiore al capitale sociale e oltre il valore complessivo del patrimonio netto. Il valore della svalutazione è stato iscritto nel conto economico alla voce D.19.a *Rettifiche di valore di attività finanziarie*.

Non sono state poste in essere rivalutazioni di attività finanziarie iscritte nello stato patrimoniale, in quanto non se ne sono riscontrati i presupposti.

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

E.20) Proventi straordinari

I proventi straordinari, ammontano ad Euro 157.904 e presentano un incremento di Euro 14.904 rispetto al 2010. Nel corso del 2011 si è realizzata un sopravvenienza attiva di Euro 111.366 a seguito dell'atto transattivo siglato a chiusura della vertenza legale tra Acer / Ifitalia / Fallimento Zamprognò e in esecuzione del quale l'Ente ha incamerato la somma suddetta quale restituzione di un pagamento effettuato alla curatela fallimentare.

E.21) Oneri straordinari

Gli oneri straordinari, ammontano complessivamente ad Euro 65.676 e presentano un decremento di Euro 68.168.

Le componenti più significative sono costituite da:

- a) Euro 8.884 per rettifica di ricavi relativi all'esercizio 2009 rilevata a seguito di accordo transattivo con la società controllata Manutenzioni Patrimoniali Ravenna S.r.l.;
- b) Euro 6.101 relativi rettifica di ricavi rilevati nel 2010 per recupero dagli utenti di spese legali;
- c) Euro 6.767 per sopravvenienze passive derivanti da conguagli per costi di polizze assicurative in essere.
- d) Euro 12.000 per storno contributi erroneamente rilevati in precedenti esercizi;

22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

IRES	19.420	46.660	27.240
IRAP	48.892	55.974	7.082
IMPOSTE ANTICIPATE IRES	- 35.936	- 43.358	-7.421
Totale	32.376	59.276	26.900

Le imposte di competenza dell'esercizio sono pari complessivamente a Euro 68.312 di cui Euro 19.420 per Ires dell'esercizio ed Euro 48.892 per Irap dell'esercizio.

Le imposte anticipate IRES stanziata a bilancio per Euro 35.936 sono relative all'accantonamento di Euro 30.000 al fondo cause legali e all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro

231.708 eccedente rispetto al limite fiscalmente deducibile e al netto dell'utilizzo 2011 di € 48,35. Nel presente esercizio si è proceduto allo stanziamento delle imposte anticipate in quanto non sono più utilizzabili le perdite fiscali maturate negli esercizi precedenti e nei futuri esercizi si ritiene che ci saranno redditi fiscali tali da assorbire le variazioni in diminuzione che si genereranno all'avverarsi dei fatti che hanno generato la previsione di tali fondi.

22-bis) INFORMAZIONI OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Si illustrano di seguito gli effetti di natura economica e patrimoniale derivati sul Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2011 per effetto delle operazioni intercorse con parti correlate.

La parte correlata con cui sono intercorse relazioni significative è essenzialmente la società di scopo M.P.R. S.r.l.. Tale società ha principalmente per oggetto, ai sensi dell'art. 41 comma 3 L.R. nr. 24/2001 la manutenzione straordinaria e ordinaria, il recupero, il risanamento nonché la ristrutturazione di immobili di proprietà di Acer, Enti locali ed altre amministrazioni.

I rapporti tra Acer e M.p.r. S.r.l. sono regolati dalla CONVENZIONE del 30/01/2004 e dal contratto di affitto di ramo d'azienda.

Nell'esercizio non sono intercorse con parti correlate operazioni di natura straordinaria e comunque non sono intercorse operazioni atipiche o inusuali. Non si sono inoltre registrati rapporti di importo significativo con altre parti correlate.

Ricavi società di scopo M.P.R. S.r.l.	2011	2010
Ricavi per canone annuo locazione affitto ramo di azienda	€ 46.219	€ 45.558
Ricavi per utilizzo forniture beni e servizi	€ 45.312	€ 43.669
Rimborso personale comandato	€ 210.974	€ 209.962
Altri ricavi	€ 80	€ 316
Totale	€ 302.585	€ 299.505

I principali rapporti con la società controllata intercorsi nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 e i saldi a debito e credito alla stessa data sono di seguito riportati:

Crediti / Debiti	2011	2010
Crediti commerciali	€ 546.393	€ 470.538
Fatture da emettere	€ 3.557	€ 7.338
Note credito da emettere	- € 259	- € 35.872
Debiti commerciali	€ 598.230	€ 798.872
Note credito da ricevere	- € 30.979	- € 34.750
Fatture da ricevere	€ 1.745.357	€ 2105.567

Nella voce Ricavi per utilizzo forniture beni e servizi sono comprese le fatture emesse nei confronti della società di scopo a titolo di rimborso dei costi sostenuti da Acer tra i quali costi per telefonia fissa, mobile, servizi generali degli uffici, manutenzione software, utenze, noleggio auto aziendali adibite al Servizio manutenzione, carta, così come stabilito dall'art. 7 dell'allegato D del contratto di affitto di ramo di azienda.

Costi società di scopo M.P.R.		
S.r.l.	2011	2010
Manutenzione ordinaria e straordinaria su alloggi E.r.p.	€ 2.059.213	€ 2.847.088
Attività edilizia accessoria	€ 99.977	€ 82.749
Compensi gestione alloggi	€ 370.343	€ 370.42
Prestazioni amministrative	-	€ 19.404
Personale comandato	€ 210.974	€ 209.962
Servizi tecnici	-	€ 23.010
Totale	€ 2.740.508	€ 3.652.455

Rispetto all'esercizio precedente si evidenziano minori costi per manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto si è proceduto all'utilizzo dei fondi residui per le manutenzioni a debito verso i comuni e relativi agli anni precedenti.

L'importo di Euro 546.393 per Crediti commerciali è relativo a fatture emesse per rimborso spese di personale Acer comandato presso M.P.R. per rimborso forfetario dei beni o servizi utilizzati e per i canoni d'affitto del ramo d'azienda.

I debiti commerciali si riferiscono a fatture passive per Euro 598.230 relative a stati avanzamento lavori, ritenute garanzia e compensi tecnici al netto di note credito da ricevere per Euro 30.979 per fatture passive per competenze tecniche e ritenute non dovute.

L'importo di Euro 1.745.357 per fatture da ricevere è relativo per Euro 1.413.790 a stati avanzamento lavori, a ritenute a garanzia su lavori per Euro 64.172, compensi tecnici per Euro 267.395.

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** al netto delle imposte è pari ad Euro 229.580 e registra un aumento rispetto all'esercizio 2010 di Euro 141.411.

Ravenna, 19 aprile 2012.

per il Consiglio d'Amministrazione
IL PRESIDENTE
 Emanuela Giangrandi

ALLEGATO 1 ALLA NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO 31 DICEMBRE 2011**SCHEMA DI RENDICONTO FINANZIARIO A VARIAZIONE DI LIQUIDITA'**

OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE	Valori al netto delle operazioni che non comportano variazioni di liquidità ES. 2011	Valori al netto delle operazioni che non comportano variazioni di liquidità ES. 2010
UTILE NETTO	229.580	88.169
AMMORTAMENTO IMMOB. MATERIALI	184.202	184.343
AMMORTAMENTO IMMOB. IMMATERIALI	24.452	14.578
ACCANTONAMENTO T.F.R. E ALTRI FONDI	140.991	117.882
RETTIFICHE FONDI	0	15.614
Cash flow operativo	579.225	420.586
VARIAZIONE DEI CREDITI	(847.830)	(76.391)
VARIAZIONE DEI FORNITORI	(530.427)	(321.810)
VARIAZIONE ALTRI DEBITI	(543.743)	1.095.912
PAGAMENTO TFR	(153.883)	(44.835)
ALTRI DECREMENTI FONDI	(326.381)	(10.731)
FONDI GENERATE (IMPIEGATE) DALLA (NELLA) GESTIONE	(1.823.038)	1.062.731
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. IMMATERIALI	(21.685)	(25.323)
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. MATERIALI	(13.523)	(43.825)
ACQUISIZIONE INVESTIMENTI FINANZIARI	0	(9.000)
DIMINUZIONE ATTIVITA' FINANZIARIE	922.123	226.369
RETTIFICHE FONDI DI AMMORTAMENTO	0	0
FONDI GENERATI (IMPIEGATI) DA (IN) ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	886.915	148.221
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
AUMENTO DI CAPITALE	0	0
RIMBORSO FINANZIAMENTI M/L TERMINE	(119.624)	(298.832)
SALDO DELLA GESTIONE SPECIALE E DEPOSITI A M/L	(367.912)	(885.903)
ACQUISIZIONE NUOVI FINANZIAMENTI	0	0
PAGAMENTO DIVIDENDI	0	0
FONDI GENERATI (IMPIEGATI) DA (IN) ATTIVITA' FINANZIAMENTO	(487.536)	(1.184.735)
VARIAZIONE DELLA LIQUIDITA'	(1.423.659)	26.217
POSIZIONE FINANZIARIA INIZIALE NETTA DI BREVE PERIODO	2.552.426	2.526.209
POSIZIONE FINANZIARIA FINALE NETTA DI BREVE PERIODO	1.128.767	2.552.426

		Saldi al 31/12/2011
Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.le Stato -Ra		
Saldo c/c Banca D'Italia n 1870		1.253.409,17
Saldo c/c Banca D'Italia n 1945		1.398.040,44
Totale Fondi liquidi vincolati presso Tes.Prov.le Stato -Ra		2.651.449,61
Finanziamento Comune di Faenza	0,00	
Cons.Regionale 501/03 1' stralcio	128.605,03	
Cons.Regionale 501/03 2' stralcio	81.365,83	
Rientri non vincolati art.25 legge 513/77	1.161,34	
Comune Bagnacavallo adeguamento impianti	11.390,57	
regione E.R. Contributo risparmio energetico	0,00	
Delibera Giunta Regionale n.2964/01	0,00	
Ministero Infrastrutture Contratti Quartiere	0,00	
ART. 25 LEGGE 513	33.666,38	
Legge nr. 34/1996 interventi per anziani	0,00	
D.M. 07/04/1997 Agevolata	938,02	
Contributo Regione Pru Darsena 112 alloggi	0,00	
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana	20.691,34	
C.R. 88/2000 Comune di Lugo	1.558,79	
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001	11.021,32	
Prosecazione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010	112.285,28	
Fondi liquidi vincolati presso il Tesoriere:		402.683,90
TOTALE FONDI LIQUIDI VINCOLATI		3.054.133,51
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		49.147,31
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
ATTIVO DA RIENTRI DA AUTORIZZARE		62.705,45
TOTALE ATTIVITA' DA FINANZIAMENTI		3.116.838,96
Finanziamento Comune di Faenza	0,00	
Fondi Legge 457/78-D.M.7/4/97 sovvenzionata		1.210.132,68
Fondi Rientri vincolati art.25 legge 513/77		1.161,34
Fondi legge 560/93		1.371.163,51
Rientri vincolati LG.560/93 da versare alla Banca D'Italia		145.706,62
Fondi Comune Bagnacavallo adeguamento impianti, sistemazione tetti		11.390,57
Regione E.Romagna contributo risparmio energetico		0,00
Cons.Regionale 501/03 1' stralcio		128.605,03
Cons.Regionale 501/03 2' stralcio		81.365,83
Ministero Infrastrutture Contratti Quartiere		0,00
Delibera Giunta Regionale n.2964/01		0,00
ART. 25 LEGGE 513		33.666,38
Legge nr. 34/1996 interventi per anziani		0,00
D.M. 07/04/1997 Agevolata		938,02
Contributo Regione Pru Darsena 112 alloggi		0,00
Regione E.Romagna Comune di Ravenna progetto pilota sicurezza urbana		20.691,34
C.R. 88/2000 Comune di Lugo		1.558,79
CONSIGLIO REGIONALE 251/2001		11.021,32
Prosecazione D.L. 159/2007 NAPS G.R. 1358/2010		112.285,28
FINANZIAMENTI AUTORIZZATI		3.129.686,71
Rientri legge 513/77 in attesa autorizzazione		13.558,14
Rate mutui riscattisti-residuo per rate da maturare		49.147,31
RIENTRI DA AUTORIZZARE		62.705,45
TOTALE PASSIVITA' PER FINANZIAMENTI		3.192.392,16
DIFFERENZA TRA ATTIVO E PASSIVO:		75.553,20
Versamenti diritti di prelazione da effettuare esercizio 2008- L.560/93	-145.706,62	
eccedenza presso c/1945 Banca d'Italia (L.560/93)	26.876,93	
Riversamenti da effettuare presso c/1870 Banca d'Italia (L.457/78)	43.276,49	
TOTALE	-75.553,20	
IMPORTI ANTICIPATI IN ATTESA EROGAZIONE FINANZIAMENTI		
C.R. 251/01	32.705,21	
L.R. 34/96	0,00	
D.M.7/4/97 AGEVOLATA	0,00	
D.M.7/4/97 SOVVENZIONATA	14.781,88	
ART.25/513	0,00	
DELIBERA G.R. N.2964/01	0,00	
CONTRIBUTO REGIONE PROGETTO PILOTA SICUREZZA URBANA	226.371,47	
CONTRIBUTO REGIONE PRU COMUNI		
CONTRIBUTO REGIONE CONTRATTI QUARTIERE		
FONDI DEI COMUNI	149.178,83	
MINISTERO INFRASTRUTTURE CONTRATTI QUARTIERE		
DELIBERA CR 88/00		
CONSIGLIO REGIONALE 501/03 1' STRALCIO	347.515,13	
CONSIGLIO REGIONALE 501/03 2' STRALCIO	270.577,47	
CONTRIBUTO REGIONE PRU DARSENA 112 ALLOGGI	94.622,00	
ANTICIPI FONDI REGIONALI D.L. 159/2007	343.822,06	
ANTICIPI PRIVATI	12.806,00	
MINISTERO INFRASTRUTTURE CONTRATTI QUARTIERE	32.990,90	
TOTALE IMPORTI ANTICIPATI	1.525.370,95	

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 31/12/2011
 ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Alla Conferenza degli Enti

Signori, abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio dell'Ente al 31/12/2011 redatto dagli amministratori ai sensi di Legge e da questi regolarmente comunicato al Collegio dei Revisori dei conti.

Lo stato patrimoniale evidenzia un utile dell'esercizio pari a Euro 229.580 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	14.314.413
Passività	Euro	12.600.066
Patrimonio netto	Euro	1.714.347

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	7.750.206
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	7.518.272
Differenza	Euro	231.934
Proventi e oneri finanziari	Euro	-56.206
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	-6.000
Proventi e oneri straordinari	Euro	92.228
Risultato prima delle imposte	Euro	261.956
Imposte sul reddito	Euro	-32.376
Utile dell'esercizio	Euro	229.580

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2011 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano a fini comparativi i valori dell'esercizio precedente.

Nell'esercizio 2011 ACER Ravenna ha conseguito un utile pari ad Euro 229.580, con un incremento rispetto all'anno precedente pari a Euro 141.411, dovuto principalmente al conseguimento di una sopravvenienza attiva derivante dalla chiusura della vertenza legale ACER Ravenna/Ifitalia/Fallimento Zamprognò e da una avvenuta riduzione degli oneri finanziari e

tributari. Si rileva comunque che la differenza tra il valore della produzione ed i costi della produzione risulta essere sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

Nell'esercizio si è registrato un incremento della morosità da parte degli utenti a cui ACER Ravenna ha fatto fronte con un accantonamento a fondo svalutazione pari a Euro 250.000.

Col parere favorevole del Collegio dei Revisori dei conti, sono stati accantonati al fondo rischi cause legali in corso Euro 30.000 e al fondo rischi per passività potenziali Euro 30.718.

Nel presente esercizio si è inoltre proceduto allo stanziamento delle imposte anticipate. In particolare sono state stanziare imposte anticipate IRES per Euro 35.936, relative all'accantonamento di Euro 30.000 al fondo cause legali e all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 231.708, eccedente rispetto al limite fiscalmente deducibile e al netto dell'utilizzo. Nei futuri esercizi si ritiene 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 Revisori evidenziano l'avvenuta svalutazione della partecipazione detenuta in MPR Srl per complessivi Euro 6.000 derivante dalla perdita prodotta nell'esercizio appena concluso dalla Società partecipata pari a complessivi Euro 107.345; in data 24 aprile 2012 l'ACER ha partecipato all'assemblea di MPR Srl avente oggetto "la riduzione per perdite di capitale e la sua ricostituzione fino a Euro 10.000 ai sensi dell'art. 2482-ter del Codice Civile e deliberazioni conseguenti" aderendo alla ricostituzione del capitale unitamente al socio di minoranza.

Per coprire la perdita della partecipata è stata inoltre accantonata, nel fondo rischi già citato in relazione, la somma di euro 30.718.

Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di Legge ai sensi dell'art. 2423 del Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio abbiamo proceduto al controllo sulla tenuta della contabilità, al controllo dell'amministrazione e alla vigilanza sull'osservanza della Legge e dello Statuto, partecipando alle riunioni della Conferenza degli Enti e del Consiglio di amministrazione, ed effettuando le verifiche ai sensi di Legge.

Sulla base di tali controlli non abbiamo rilevato violazioni degli adempimenti civilistici, fiscali, previdenziali o statutari.


Nella nota integrativa sono state fornite le informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice Civile, corrispondendo le stesse alle risultanze dei libri e delle scritture contabili.

Il bilancio è assoggettato a certificazione da parte della Società LaBase Revisioni S.r.l., la quale ha emesso in data 16 maggio 2012 la relazione conclusiva. Il giudizio sul bilancio rilasciato da parte della Società LaBase Revisioni S.r.l. è positivo.

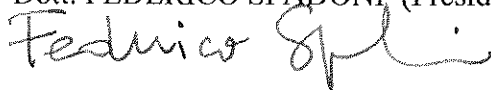
A nostro giudizio il sopramenzionato bilancio corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili e la valutazione del patrimonio dell'Ente è stata effettuata in conformità ai criteri dell'art. 2426 del Codice Civile.

Esprimiamo pertanto parere favorevole alla sua approvazione, nonché alla proposta in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio.

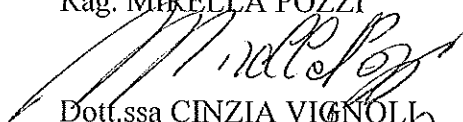
Ravenna, 17 maggio 2012



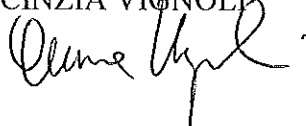
Il Collegio dei Revisori dei conti
Dott. FEDERICO SPADONI (Presidente)



Rag. MIRELLA POZZI



Dott.ssa CINZIA VIGNOLI



Relazione della Società di Revisione

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

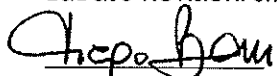
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete agli amministratori della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 26 maggio 2011.

3. A nostro giudizio il bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ravenna al 31 dicembre 2011 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'Azienda.

Forlì, 16 maggio 2012

LaBase Revisloni Srl


Diego Bassi
(Socio)