ACER
Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Forlì-Cesena

BILANCIO D'ESERCIZIO 2025

V.le Giacomo Matteotti 44 - 47121 Forlì
CF/ P.IVA e N. iscr. registro imprese
FC: 00139940407
PEC: protocollo@aziendacasafc.legalmail.it

casa@aziendacasa.fc.it
www.aziendacasa.fc.it
Tel. 0543 451011
fax 0543 451012

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

INDICE

Relazione sulla gestione pag. 1

Allegati alla relazione sulla gestione:

a) Alloggi gestiti al 31/12/2025 pag. 29
b) Fatturato anno 2025 da canoni di locazione alloggi pag. 30
c) Insoluto al 31/12/2025 per tipologia di unità immobiliare pag. 31
d) Insoluto al 31/12/2025 per Comune di insistenza dell'alloggio pag. 32
e) Rendicontazione delle gestioni e.r.p. dei singoli Comuni pag. 33
f) Calcolo del costo medio di gestione degli alloggi comunali pag. 34

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025:

Stato patrimoniale al 31 dicembre 2025 pag. 35
Conto economico al 31 dicembre 2025 pag. 38

Rendiconto finanziario per l'esercizio 2025 pag. 40

Nota integrativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 pag. 42
Allegato 1) alla Nota integrativa: Prospetto di raccordo dei finanziamenti pag. 74

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione, nel sottoporre all'approvazione della Conferenza degli Enti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ritiene opportuno evidenziare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso.
La presente relazione, redatta a corredo del bilancio ai sensi dell'art. 2428 c.c., nonché dell'art. 18 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità, intende fornire tutte le necessarie informazioni sulla situazione dell'Azienda, sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato. Per quanto concerne invece l'illustrazione dei dati contabili e le altre notizie direttamente inerenti alla redazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, si rinvia alla Nota Integrativa.

Anche nel 2025 ACER ha continuato a perseguire un'oculata gestione del patrimonio di e.r.p. dei Comuni, con l'obiettivo di dare una risposta adeguata alle famiglie in condizioni di grave disagio economico.
Si conferma quindi il ruolo centrale che ACER sta continuando a svolgere secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale 24/2001 e dalla volontà dei Comuni titolari, quale strumento tecnico delle Amministrazioni Locali per la gestione e l'attuazione delle politiche abitative su una dimensione provinciale che determina importanti economie di scala. L'Azienda continua a svolgere il proprio compito di garantire efficienza ed efficacia nell'uso delle risorse derivanti dai canoni di edilizia residenziale pubblica, senza tralasciare la ricerca di nuove occasioni di finanziamento.

Purtroppo però il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica rimane certamente notevole e cresce il numero di famiglie che attendono risposte dalle istituzioni pubbliche, mentre la disponibilità di risorse delle medesime istituzioni è inferiore alle necessità, ed è stata spesso ridotta negli ultimi anni sia per quel che riguarda il reinvestimento dei fondi derivanti dalle cessioni degli alloggi di e.r.p. effettuate negli anni passati, che per le risorse regionali finalizzate esclusivamente al recupero di alloggi sfitti. Queste risorse nel loro complesso sono del tutto insufficienti a sostenere un programma di adeguato ampliamento del patrimonio di edilizia popolare.
La situazione economica del Paese rimane caratterizzata da una crescita modesta con perdita costante della capacità di spesa della grande maggioranza dei ceti medi e della fascia più povera pur a fronte di una positiva riduzione degli indici inflattivi, almeno nel corso del 2025. Il panorama sociale si conferma incerto, le reti di solidarietà perdono consistenza e l'incertezza riguardo al futuro prevale, mentre il profilo demografico vede crescere la percentuale di anziani e diminuire i nuovi nati, per cui aumenta la richiesta di alloggi da parte della fascia di popolazione con minori capacità reddituali e portatrice di fragilità.
Come sviluppato più dettagliatamente nel seguito della presente relazione, l'Azienda nel 2025 ha continuato a fronteggiare le complesse sfide portate dal crescente fabbisogno attraverso un'intensa attività di recupero manutentivo degli alloggi e di predisposizione di spazi abitativi e relazionali destinati alle povertà estreme, in stretta collaborazione con le Amministrazioni comunali ed intercettando i fondi PNRR. A questa si è accompagnata un'attenta gestione del patrimonio e dell'utenza, particolarmente attraverso la costante

attività di contrasto alla morosità, con la definizione di protocolli e tavoli operativi, con la partecipazione fattiva alle iniziative comunali per il decoro e la sicurezza nelle case popolari.

L'attività dell'Ente continua a essere costantemente ispirata a criteri di trasparenza, legalità ed economicità del servizio.
La ***Carta dei Servizi***, consolidato strumento di trasparenza e di garanzia per gli utenti, è stata oggetto di una puntuale applicazione, come riscontrabile anche nei report trasmessi alle Amministrazioni Comunali.
E' stata mantenuta la ***certificazione di qualità*** secondo lo standard ISO 9001, che testimonia il livello qualitativo del servizio erogato dall'Azienda, e tramite la puntuale redazione annuale del ***Bilancio Sociale*** è continuato il processo di coinvolgimento responsabile nei confronti di tutti i soggetti interessati dall'attività di ACER, dipendenti, fornitori, committenti e/o fruitori dei servizi.

Si è dato adempimento a quanto previsto dal codice in materia di protezione di dati personali, tema rispetto al quale l'Azienda ha sempre prestato particolare attenzione, testimoniata dagli investimenti realizzati e dall'adozione di misure di sicurezza idonee alla conservazione a norma di legge della considerevole mole di dati gestiti (alcuni dei quali rientrano nell'ambito dei dati sensibili e sono pertanto oggetto di particolare tutela ed attenzione); per tale ragione l'Azienda prosegue costantemente nel percorso di miglioramento delle proprie misure di sicurezza, anche informatiche, nella direzione delineata dal ***Regolamento Europeo 2016/679 in materia di protezione dei dati personali*** e dalle disposizioni applicative conseguenti.
Si è provveduto alla redazione e integrale pubblicazione sul sito aziendale, secondo i requisiti previsti dalla L. 190/2012 e dal Piano Nazionale Anticorruzione, dell'atto che conferma il Piano per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza, a sua volta parte integrante del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato ai sensi del D.Lgs. 231/2001.

GESTIONE DEL PERSONALE

Nel corso dell'anno 2025 si è registrata 1 assunzione a tempo indeterminato, a fronte di nessuna cessazione.
Purtroppo più di recente, ma già nel mese di gennaio 2026, è venuto a mancare improvvisamente quanto prematuramente, un collega, che in trentacinque anni di servizio si era distinto per professionalità e umanità come riferimento per colleghi, funzionari e amministratori del territorio cesenate; per ricoprire il suo ruolo sono state immediatamente attivate le necessarie procedure per la sostituzione.
La situazione delle unità in servizio di ruolo al 31/12/2025 per livello del CCNL Federcasa e per area gestionale di appartenenza è rappresentata nella tabella che segue. Inoltre nella nota integrativa, ai sensi dell'art. 2427 c.c., punto 15), è riportata in sede di commento alla voce B.9) la consistenza media puntuale dei dipendenti durante l'anno ripartita per categoria (dirigenti, quadri, impiegati).

Unità di ruolo in servizio al 31/12/2025											
Area gestionale	Dirett.	Dirig.	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	**Totali**
Interventi edilizi			1		3		3		1		**8**
Manutenzione/Patrimonio			1		4	1	3	1	3		**13**
Gestione stabili e contabilità		1	1	1	1	3	5	2	2		**16**
Affari legali e recupero crediti					1				2		**3**
Generali	1						2				**3**
Totali	*1*	*1*	*3*	*1*	*9*	*4*	*13*	*3*	*8*	*-*	***43***

COSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI			
(Importi in Euro)	**CONS. 2024**	**PREV. 2025**	**CONS. 2025**
Salari e stipendi (di cui:)	1.904.874,98	1.835.000,00	1.963.872,83
Retribuzioni base	1.424.589,78	1.408.000,00	1.474.235,53
Altre voci di retribuzione (anzianità, retribuzioni alla persona, indennità varie)	143.009,01	185.000,00	158.226,66
Lavoro straordinario	37.277,82	32.000,00	44.008,90
Indennità di trasferta	1.699,17	2.000,00	2.039,24
Retribuzione di risultato	298.299,20	208.000,00	285.362,50
Oneri sociali	503.423,09	486.500,00	523.426,55
Trattamento di fine rapporto	142.501,97	165.000,00	157.903,30
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00
Altri costi del personale (CRAL, Iscrizione Ordini Professionali)	6.844,75	8.000,00	7.130,77
Totale	**2.557.644,79**	**2.494.500,00**	**2.652.333,46**

La spesa complessiva per il personale di competenza del 2025, comprensiva di accantonamento al T.F.R. e altri costi, ammonta quindi a 2 milioni 652 mila Euro, articolata come nella tabella sopra esposta.
L'ammontare delle voci di retribuzione di risultato 2025, quantificate in corso d'anno dalla contrattazione decentrata integrativa, sebbene non ancora messe in pagamento al 31 dicembre 2025, è stato contabilmente rilevato, come prescritto dal principio della competenza, in base alle valutazioni svolte sulla possibilità di effettuarne la materiale erogazione nel corso del 2026 in rapporto agli obiettivi stabiliti dai provvedimenti aziendali.

Le seguenti tabelle rappresentano l'incidenza percentuale del costo del personale nel 2025 tra le principali aree di attività dell'Azienda Casa.

Settori di attività	**Oneri del personale**	
Interventi edilizi	553.814	20,88%
Servizi generali	239.653	9,04%
Manutenzione e Patrimonio	756.263	28,51%
Legale e recupero crediti	161.459	6,09%
Gestione stabili e contabilità	941.145	35,48%
TOTALE	2.652.333	100,00%

Incidenza settori operativi (esclusi servizi generali)	**Oneri del personale**	
Interventi edilizi	553.814	22,95%
Manutenzione e Patrimonio	756.263	31,35%
Legale e recupero crediti	161.459	6,69%
Gestione stabili e contabilità	941.145	39,01%
TOTALE	2.412.681	100,00%

RAPPORTI CON SOCIETA' CONTROLLATE E COLLEGATE

Nell'ambito delle Società nei confronti delle quali si ravvisano rapporti di partecipazione, si segnala che con

deliberazione n. 70 in data 28/10/2025 il Consiglio di Amministrazione ha approvato, a norma dell'art. 20 del D.Lgs. 75/2016 (c.d. Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica) l'analisi periodica di tutte le partecipazioni possedute al 31/12/2024, tenendo conto dell'evoluzione di tali partecipazioni a fine 2025.
La sostanza del rapporto con le società partecipate da ACER (soltanto due) è analoga all'anno precedente, e così sintetizzabile:

- la partecipazione nella società ART-ER S.cons.p.a., con sede a Bologna, è stata mantenuta senza interventi. La società nacque dal processo di fusione della partecipata Ervet S.p.a. con l'altra società regionale Aster S.cons.p.a., dando vita a decorrere dal 1° maggio 2019 alla nuova società consortile, delle cui quote a oggi ACER continua a essere titolare per lo 0,004%, per un valore di 69,00 Euro.
  L'operazione nelle intenzioni della Regione, che ne è stata la promotrice, era finalizzata alla costituzione di una nuova società specializzata nel supporto alle politiche della Regione in materia di programmazione e valorizzazione territoriale, realizzazione di interventi pubblici, ricerca e ambiente. In particolare, la società eroga al sistema degli enti di ERP il servizio di indagine periodica di *customer satisfaction* sull'utenza, realizzata su un campione di utenti ritenuto significativo.
  ACER Forlì-Cesena, analogamente ad altre Aziende operanti in Regione e coerentemente con il proprio Sistema per la Gestione della Qualità aziendale, infatti, conduce biennalmente tramite la società in questione una rilevazione finalizzata a monitorare il livello di soddisfazione degli utenti, rilevando e analizzando i livelli di qualità percepita e attesa relativi a differenti aspetti dell'erogazione dei servizi.
- la partecipazione nella società Lepida S.cons.p.a, con sede a Bologna, è stata mantenuta senza interventi. Anche in questo caso, il 1° gennaio 2019 venne completata la procedura di incorporazione da parte della partecipata Lepida S.p.a. dell'altra società regionale Cup 2000 S.cons.p.a., e con essa la trasformazione eterogenea della S.p.a. in Lepida Società consortile per azioni. Il valore della partecipazione di ACER Forlì-Cesena non è cambiato, essendo tuttora pari a 1.000,00 Euro, corrispondenti allo 0,0014% delle quote sociali.
  Scopo dell'operazione per la Regione, che ne era la promotrice, era costituire un unico polo specializzato nel comparto delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione digitale e web, con particolare attenzione all'implementazione dei servizi sanitari e di welfare attraverso le nuove tecnologie e all'infrastrutturazione digitale dei territori.
  In particolare, la titolarità della propria quota permette ad ACER di fruire dei servizi informatici e di evoluzione verso la rete regionale a banda larga, costituita dai collegamenti in fibra ottica, che la società ha attivato gratuitamente, insieme ai relativi apparati, per la sede dell'Azienda; la società, inoltre, fornisce ad ACER il servizio di utilizzo di tale fibra a costi estremamente vantaggiosi rispetto al mercato.

Gli aspetti contabili delle partecipazioni societarie sono esposti nella nota integrativa a commento della voce B.III) – Immobilizzazioni finanziarie.

ATTIVITA' GESTIONALE

Per l'Azienda Casa da sempre l'area operativa caratteristica è la gestione degli alloggi di edilizia popolare.
Questa attività è estremamente variegata e complessa; in sintesi si tratta di:

- gestire tutte le normative regionali in materia di canoni e tutti i relativi regolamenti, articolati Comune per Comune, affrontando e risolvendo tutti i problemi contrattuali, giuridici, contabili e fiscali relativi alla locazione, compresi l'elaborazione, la spedizione e l'incasso delle fatture per canoni di locazione e oneri accessori;
- prestare giorno per giorno l'adeguata attenzione a un'utenza di circa 4 mila assegnatari, la maggior parte

dei quali portatrice di forti problematiche sociali ed economiche, ricevendo e gestendo migliaia di segnalazioni di esigenze manutentive urgenti, nonché programmando ed eseguendo interventi di recupero di alloggi vuoti e di manutenzione straordinaria sull'intero patrimonio abitativo pubblico;

- mantenere una totale collaborazione con i Comuni e un dialogo costante con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini.

Nella seguente tabella viene rappresentata in modo sintetico la consistenza del complessivo patrimonio immobiliare che ACER ha gestito durante l'esercizio 2025, comprese le principali tipologie di unità immobiliari a uso non residenziale.
Per quanto riguarda gli alloggi, un'illustrazione più analitica è contenuta nella tabella a) allegata alla presente relazione, che rappresenta l'articolazione degli alloggi in gestione per Comune di localizzazione alla data del 31 dicembre 2025.

Il numero di alloggi esposto in corrispondenza delle diverse proprietà dimostra come il numero complessivo di unità di proprietà comunale, oggetto di gestione per conto terzi, continua a essere ampiamente superiore alle 4.300 unità. Questo dato è rilevante ai fini della determinazione del massimale del costo di gestione, che per il numero di alloggi gestiti risulta quindi fissato dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002, come aggiornata dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 1590/2023, in € 55,00 mensili per alloggio.

Gestione complessiva al 31/12/2025		
Alloggi		
Titolarità della proprietà	**Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2025**	**Alloggi in locazione gestiti al 31/12/2024**
Comuni E.R.P.	4.347	4.357
Comuni edilizia agevolata/convenzionata	195	196
Gestione per conto dei Comuni	**4.542**	**4.553**
ACER (costruiti senza contributo)	60	59

	Alloggi Agenzia per l'Affitto (emergenza abitativa)	Alloggi destinati a locazione per militari 77° Reggimento
Forlì – altre gestioni abitative	46	5

Unità immobiliari non residenziali			
Negozi propr. ACER	Box/Posti auto propr. ACER	Altre u.i. propr. ACER	Centri sociali
30	72	14	3
Negozi propr. Comuni	Box/Posti auto propr. Comuni	Altre u.i. propr. Comuni	
-	165	79	

GESTIONE DI ALLOGGI PER CONTO TERZI

Il seguente prospetto riepiloga i saldi di gestione degli alloggi comunali, che rappresentano l'onere di gestione per l'anno 2025 connesso all'attuazione dei vigenti atti di concessione, mentre un prospetto più analitico per Comune sulla loro determinazione è riportato nella tabella e) allegata alla relazione.
I principali presupposti per la sua elaborazione, in quanto oggetto di specifica proposta alla Conferenza degli Enti, vengono illustrati nella parte conclusiva della presente relazione.
L'esercizio 2025 ha permesso di determinare una quota di copertura dei costi di gestione che, espressa in termini di importo medio mensile per alloggio, è risultata pari a 43,04 Euro a carico dei Comuni, a fronte dei 55,00 Euro previsti dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1590 del 25/09/2023, che ha aggiornato la Delibera di Consiglio Regionale n. 391/2002. Questa conclusione è stata possibile alla luce dei rapporti concessori, che prevedono che l'Azienda Casa imputi alle gestioni comunali anno per anno un importo correlato ai costi effettivamente sostenuti, sempre nei limiti del massimale regionale.
Parallelamente la Conferenza degli Enti ha formulato (a tutto vantaggio delle Amministrazioni Comunali) un articolo della concessione che prevede per ogni anno l'imputazione alle gestioni comunali di quote di copertura degli oneri di gestione anche inferiore agli effettivi costi, qualora il risultato di bilancio, per il positivo andamento di costi e ricavi del complesso delle attività di ACER, lo consenta.
L'Azienda si impegna a proseguire il confronto con le singole Amministrazioni Comunali che presentano un saldo attivo significativo per definire le destinazioni di impiego delle risorse disponibili.

Comune	RISORSE COMPLESSIVE GESTIONE 2025 DISPONIBILI PER L'E.R.P.	Comune	RISORSE COMPLESSIVE GESTIONE 2025 DISPONIBILI PER L'E.R.P.
Bagno di Romagna	33.067,22	Bertinoro	4.217,76
Borghi	14.393,11	Castrocaro Terme	3.829,92
Cesena	42.201,84	Civitella	3.926,88
Cesenatico	12.104,07	Dovadola	2.327,04
Gambettola	3.296,64	Forlì	-11.104,15
Gatteo	872,64	Forlimpopoli	13.694,65
Longiano	25.472,18	Galeata	3.005,76
Mercato Saraceno	36.889,57	Meldola	5.429,76
Montiano	5.355,60	Modigliana	1.502,88
Roncofreddo	1.696,80	Portico e San Benedetto	-9.114,64
San Mauro Pascoli	20.171,18	Predappio	11.610,96
Sarsina	-8.617,95	Premilcuore	12.071,01
Savignano	5.575,20	Rocca San Casciano	1.987,68
Sogliano	2.811,84	Santa Sofia	2.424,00
Verghereto	387,84	Tredozio	-11.393,45
Comprensorio cesenate	**195.677,78**	**Comprensorio forlivese**	**34.416,06**
Totale generale Euro 230.093,84			

Dalle tabelle è rilevabile che, oltre all'ambito strettamente di edilizia residenziale pubblica, è proseguita anche nel 2025 per conto del Comune di Forlì l'attività relativa ad una gestione per l'emergenza abitativa (c.d. "Agenzia per l'affitto"), che ha prodotto i seguenti risultati: entrate riscosse Euro 32.444,60; oneri di gestione amministrativa e manutentiva Euro 107.730,96; risultato netto della gestione, riportato quale spesa aggiuntiva a carico della gestione e.r.p. come da atto di concessione: Euro -75.286,36.
In merito invece alla gestione, sempre per il Comune di Forlì, di alloggi destinati a esigenze alloggiative di personale in servizio attivo presso il 66° Reggimento di Forlì, si nota che nel corso del 2025 è avvenuta la prima assegnazione e che l'attività svolta nell'anno ha prodotto i seguenti risultati: entrate riscosse Euro 4.038,72; oneri di gestione amministrativa e manutentiva Euro 2.488,02; risultato netto della gestione Euro 1.550,70.

CANONI DI LOCAZIONE E RECUPERO CREDITI

Si sintetizzano nella tabella seguente gli importi del fatturato dei canoni di locazione degli alloggi e dei locali a uso diverso (principalmente negozi, box e centri sociali) nell'anno appena concluso.

CANONI DI LOCAZIONE 2025		
Titolarità della proprietà degli alloggi	Consuntivo 2025	Consuntivo 2024
Proprietà Comuni della Provincia di Forlì-Cesena	*7.542.781*	*7.235.220*
Proprietà altri Enti	-	-
Totale alloggi gestiti per conto terzi	**7.542.781**	**7.235.220**
Proprietà ACER costruiti senza contributo	*107.025*	*101.009*
TOTALE U.I. A USO ABITATIVO	**7.649.806**	**7.336.229**

Proprietà Comuni – Gestioni emergenze abitative	*19.612*	*18.333*

Locali a uso diverso	*194.036*	*188.138*

In specifico riferimento agli alloggi, la tabella b) allegata alla presente relazione espone la ripartizione del fatturato da canoni di locazione nel 2025 per Comune di ubicazione e per tipo di proprietà.

La variazione del monte canoni evidenziata, determinatasi a sostanziale parità di alloggi in gestione, può essere attribuita principalmente:

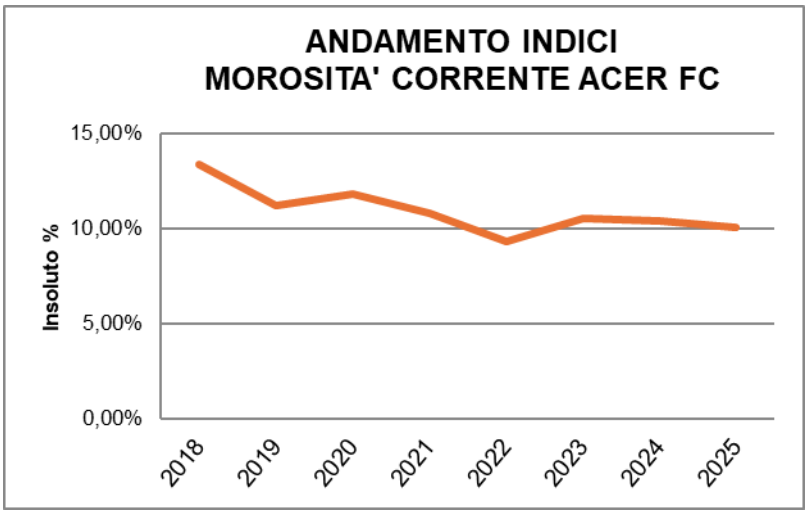
- all'aggiornamento dei canoni di e.r.p. da ottobre 2024 a settembre 2025 con l'applicazione dei redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2024 e con i parametri stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna con le Delibere di Giunta n. 894/2016 e n. 739/2017 e dai conseguenti provvedimenti comunali, che disciplinano l'attuale sistema di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale

pubblica.
Ricordiamo infatti che i Comuni hanno svolto nel corso del 2017, con il supporto tecnico di ACER, le rispettive valutazioni in merito alla scelta dei valori per i parametri che la norma lasciava ai Regolamenti Comunali, entro *range* fissati dalla Regione stessa. L'iter ha portato dapprima all'approvazione di un orientamento comune da parte del Tavolo di Concertazione Provinciale e poi, entro agosto 2017, all'approvazione da parte dei competenti organi di ciascun Comune del relativo Regolamento da applicarsi, per espressa indicazione regionale, sui canoni dal 1° ottobre 2017.
Inoltre, un altro elemento di variazione è stato fornito dall'ulteriore aggiornamento dei canoni da ottobre 2025 ai nuovi redditi ISE/ISEE rilevati nel corso del 2025.

- non è da sottovalutare peraltro anche la dinamica del numero di alloggi sfitti in alcuni Comuni. In effetti, si è rilevata nel corso degli ultimi anni una crescente difficoltà di reperire le risorse finanziare per recuperare il patrimonio edilizio esistente, spesso costruito ben oltre 50 anni fa. Tuttavia, il 2025 è stato caratterizzato da un buon recupero di alloggi ERP sfitti (tema su cui ci si soffermerà meglio nel successivo paragrafo relativo all'attività manutentiva).

Dal punto di vista degli incassi, pur nel permanere di un contesto di incertezza dovuto alla complessa situazione geopolitica internazionale, all'instabilità dei prezzi delle materie prime energetiche e dei tassi di interesse e più in generale alle tensioni inflazionistiche causate dalle operazioni di protezionismo commerciale statunitense, si è rilevato un lieve miglioramento degli indici di morosità, come dimostrato sinteticamente dagli indici di insoluto corrente da canoni per gli alloggi di e.r.p. riportati nel seguente prospetto: si nota infatti che l'indice resta, dopo il dato 2022, il miglior risultato degli ultimi anni.

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Incidenza percentuale dell'insoluto sul fatturato dell'anno (ALLOGGI E.R.P.)	10,09%	10,43%	10,54%	9,33%	10,81%	11,81%	11,20%	13,38%



Rilevanza notevole presenta come consueto anche l'insoluto per oneri accessori, che (pur su un valore di fatturato di gran lunga inferiore rispetto ai canoni) vede anch'esso un andamento altalenante come quello dei canoni, passando per il 2025 a un soddisfacente 27,57%, rispetto al 32,27% nel 2024, al 31,95% nel 2023 e

al 29,88% nel 2022.

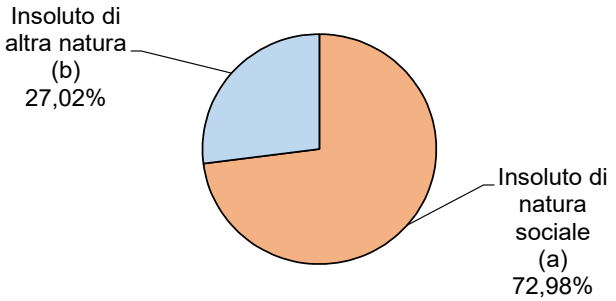
Naturalmente rispetto a questo dato contabile al 31/12/2025, esiste anche una significativa quota di pagamenti che risulta solo in breve ritardo rispetto alle scadenze.
Dalla tabella c) allegata alla presente relazione, che presenta l'aggiornamento delle percentuali di insoluto con gli incassi fino a fine marzo 2026, si evincono i dettagli delle dinamiche descritte.
In tabella d), invece, i dati contabili relativi ai soli canoni da alloggi vengono distinti per Comune e per Comprensorio.

In prospettiva sono naturalmente ancora da comprendere a fondo le evoluzioni sulla situazione economica delle famiglie e sui redditi degli assegnatari del già accennato contesto economico attuale, contesto potenzialmente in grado di mettere in difficoltà molti assegnatari e rendere oggettivamente problematica l'azione di recupero dell'insoluto.
ACER sta comunque continuando a lavorare perché l'influsso negativo sullo stato dei pagamenti possa essere il minore possibile e gli insoluti possano rimanere ai livelli soddisfacenti raggiunti negli ultimi anni, anzi possano migliorare ulteriormente.

Si ritiene di proporre, come nei precedenti bilanci, un'analisi più approfondita, che vada a **indagare la natura del complesso dei crediti verso inquilini di unità abitative** iscritti in bilancio al 31 dicembre 2025; l'insoluto viene suddiviso in due categorie principali:

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

Chiaramente, nei riguardi della prima categoria più che sul piano delle iniziative di recupero l'attività ACER, di concerto con i Comuni, si svolge nell'ambito della mediazione e delle iniziative volte alla restituzione di maggiori capacità economiche dei nuclei.
I risultati di tale analisi sono rappresentati sinteticamente nel grafico che segue; a livello di considerazioni generali, si può affermare che l'insoluto con componente di disagio socio-economico, **finisce per sottrarre risorse dalla manutenzione e dovrebbe più correttamente essere considerata uno strumento sostanziale di contribuzione di welfare**; tale incidenza, storicamente fra il 60 e il 70%, continua il trend di crescita raggiungendo quest'anno il 72,98% (quasi un punto in più del 72,04% del 2024.



	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Incidenza percentuale dell'insoluto di natura sociale su quello complessivo	72,98%	72,04%	69,45%	67,87%	62,18%	62,80%

In materia di ***procedure di recupero crediti*** si sono poste in essere tutte le attività per un sistematico controllo del rispetto delle clausole contrattuali nel rapporto locativo, al fine di perseguire i casi di insolvenza da parte degli inquilini e arginare per quanto possibile la morosità da canoni e da oneri accessori, senza mai prescindere dai riflessi sociali della concessione in locazione di alloggi di edilizia pubblica.
Allo scopo sono state periodicamente rilevate ed esaminate tutte le posizioni di utenti che risultassero avere debiti da canoni o da oneri accessori e, al fine di ottenere il pagamento di quanto dovuto, si è privilegiata ove possibile, anche se più gravosa per il carico di lavoro, l'immediatezza del rapporto personale diretto rispetto al consueto sollecito epistolare.
Esperiti tutti i tentativi, ogni volta che si è verificata una persistente morosità oltre i termini stabiliti dalla Legge Regionale, è stata avviata, secondo i casi, o una pratica di mediazione sociale o una procedura giudiziale, in entrambi i casi in stretto rapporto con i Comuni interessati.

Si evidenzia inoltre che nel corso del 2025 sono proseguite importanti novità organizzative per migliorare la tutela del credito da parte di ACER:

- è entrata a regime l'attività del nuovo Ufficio Legale interno, con lo scopo di assorbire parte del contenzioso, in precedenza gestito interamente tramite avvocati esterni e di ridurne progressivamente i costi complessivi: l'ufficio ha preso in mano posizioni debitorie non più gestibili da parte di altri uffici e collaborato attivamente con avvocati incaricati in precedenza per le procedure già affidate.
- nel corso del 2025 sono stati conferiti 14 incarichi legali relativi ad utenti e.r.p. e/o conduttori di immobili ad uso diverso dall'abitazione (attivi o cessati), mentre l'ufficio legale interno segue direttamente 12 nuovi procedimenti giudiziali, unitamente agli incarichi precedentemente conferiti, o sospesi e poi riattivati per impegni od accordi non rispettati, o ad altre procedure di diversa natura in cui l'Azienda era parte convenuta. Al netto dei contenziosi esauriti, risultano 563 le posizioni complessivamente attive, delle quali circa 41 provvedimenti di decadenza dalla assegnazione (adottati da Comuni ed Unioni competenti) dei quali l'Azienda ha curato o sta curando l'esecuzione presso l'UNEP (Ufficiali Giudiziari) del Tribunale di Forlì. Questi dati non comprendono la considerevole mole di pratiche di utenti cessati per le quali non si è ancora potuti giungere ad una gestione giudiziale per mancanza di patrimoni o redditi aggredibili, che comunque vengono periodicamente monitorate dall'Ufficio Legale.
- per un più efficace contrasto alla morosità, e anche per migliorare le capacità di controllo della correttezza delle dichiarazioni degli assegnatari, l'Azienda Casa ha attivato da tempo e sta ampiamente utilizzando sia una convenzione per l'accesso ai dati dell'Agenzia Regionale per l'Impiego, che si sta rivelando uno strumento decisamente prezioso per comprendere le effettive e aggiornate capacità reddituali dei locatari, sia una con l'Agenzia Entrate per l'accesso ai dati dell'Anagrafe Tributaria, nelle situazioni in cui risulta funzionale al perseguimento dei propri fini istituzionali. Si continua inoltre a lavorare per rendere sempre più operativi i controlli sulle dichiarazioni fiscali e patrimoniali attraverso la Guardia di Finanza.

Si vuole ricordare inoltre lo sforzo che l'Azienda sta promuovendo presso i Comuni, di concerto con le forze dell'ordine (Questura, Carabinieri, Polizia Locale, Guardia di Finanza) per ***prevenire la commissione di reati negli alloggi gestiti*** e la loro adibizione a scopi illeciti. Il tema, strettamente congiunto alla possibilità di negare la permanenza nell'alloggio a chi vi compia reati con un sufficiente grado di certezza, è di rilievo non solo a livello patrimoniale e gestionale, ma anche a livello etico e sociale, perché è interconnesso alla diffusa aspettativa di vedere assegnate le proprietà pubbliche a persone in reale stato di bisogno.

RAPPORTI CON L'UTENZA E ANAGRAFE DEI REDDITI

Nell'ambito della gestione degli alloggi, l'Azienda ***ha regolarmente provveduto agli adempimenti stabiliti dagli atti di gestione con i rispettivi Comuni e dalla legge, sia per formalità di ordine pubblico che per adempimenti fiscali relativi alla gestione dei contratti di locazione***.
In estrema sintesi, si è proceduto:

- a gestire l'adeguamento delle procedure di registrazione telematica dei contratti di locazione alle disposizioni di legge e alle prescrizioni dell'Agenzia delle Entrate;
- all'effettuazione delle consegne alloggio, nonché alla stipulazione dei contratti, con relative denunce all'autorità di P.S. a titolo di comunicazione di cessione di fabbricato in godimento e registrazione telematica dei nuovi contratti;
- all'espletamento delle pratiche di subentro, ampliamenti del nucleo, ospitalità, regolarizzazione di componenti del nucleo, revisione e ricalcoli vari dei canoni di locazione, esoneri dal canone;
- al rispetto nella gestione delle pratiche nei confronti dell'utenza dei tempi previsti nella "Carta dei Servizi".

Anche nel corso del 2025 è stata effettuata ***l'annuale rilevazione anagrafica dei redditi degli utenti in forma di ISE - ISEE***, per l'aggiornamento dei dati presi a base per la collocazione degli utenti nelle fasce e per la determinazione del canone, in base alla nuova normativa ISE – ISEE di cui al DPCM n 159/2013, con riferimento agli ultimi redditi fiscalmente disponibili e direttamente accertabili da parte della Agenzia delle Entrate, ovvero quelli relativi all'anno 2023.
Si è proseguito con la tempistica per la campagna di rilevazione dei redditi già concordata con i CAAF a livello regionale, con un termine che ha consentito all'Azienda l'applicazione dei redditi nel nuovo sistema di calcolo dei canoni con decorrenza 1° ottobre.

Contemporaneamente si è svolta l'**attività di controllo delle condizioni degli utenti** circa il superamento dei limiti alla titolarità dei diritti reali per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica.
I nuclei familiari di assegnatari risultati titolari di diritti reali in misura eccedente i limiti consentiti sono stati segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.
I controlli sulle **condizioni reddituali** degli assegnatari, nei limiti consentiti ad ACER dalla legge, permettono di accertare quei nuclei familiari che possedessero redditi eccedenti i limiti consentiti per la permanenza negli alloggi di e.r.p. e che sono prontamente segnalati ai Comuni di residenza per i provvedimenti di competenza.
Dati molto più analitici e dettagliati su tutte le attività di cui sopra svolte nel corso del 2025 sono contenute nella Relazione Annuale sull'attività di gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, redatta in adempimento dei vigenti atti di concessione e inviata nei mesi scorsi alle Amministrazioni Comunali, alla quale si rinvia.

Nell'ambito **dell'attività di consulenza amministrativa e legale**, nel 2025 l'Azienda ha continuato a svolgere le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione unica alloggi e.r.p., operante per i Comuni dell'Unione Rubicone e Mare, istruendo complessivamente, in occasione delle 5 sedute tenutesi nel corso dell'anno, 178 pratiche.
Inoltre, dal 2018 ACER svolge (su delega del Comune di Forlì) le funzioni di Segreteria operativa e gestione della Commissione assegnazione alloggi per i Comuni del Comprensorio forlivese, e ha quindi istruito complessivamente, nelle 6 sedute svolte nel 2025, 248 pratiche.
Infine si è continuato a svolgere, a seguito delle nuove disposizioni legislative relative alla costituzione del

Tavolo territoriale di Concertazione delle Politiche Abitative previsto dall'art. 5 della L.R. 24/2001, l'attività di segreteria del Tavolo stesso, subentrando al ruolo ricoperto precedentemente svolto dal rappresentante dell'Amministrazione Provinciale.

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Relativamente ai fabbricati costituiti in **condominio con amministratore esterno**, anche nel corso del 2025 ACER ha garantito, quantomeno per le sedute assembleari più importanti, la partecipazione diretta alle assemblee condominiali, partecipando in presenza ad oltre 141 adunanze.
E' proseguita l'attività di controllo tecnico degli interventi di manutenzione straordinaria, attività rilevante già da diversi anni sia per l'elevato numero di condomini (246 condomini costituiti - di cui 232 con amministratore esterno professionista - e alcune decine di condomini "minimi" o "di fatto", dove ACER come condomino "pubblico e diligente" svolge molti adempimenti di amministrazione), sia per le situazioni di stato di conservazione edilizia e impiantistica assai diversificate e talvolta mediocri, sia per la molteplicità delle normative cogenti in materia, sia, soprattutto, a causa delle risorse economiche sempre più limitate dei Comuni.

Il ruolo di ACER è sempre più significativo anche dove vi sono amministratori condominiali professionisti incaricati dalle assemblee, non solo sotto il profilo tecnico, ma anche nella veste di soggetto che deve contemperare le esigenze pubbliche di trasparenza, economicità e pieno rispetto di tutte le norme vigenti con le realtà condominiali regolate dal codice civile.
Anche in assenza di bonus fiscali, si è provveduto alla verifica puntuale di ogni intervento edilizio di manutenzione straordinaria nei condomini, al fine di coadiuvare le attività connesse alla realizzazione dell'intervento, confrontandosi con i rispettivi Direttori Lavori incaricati dai condòmini, nonché di monitorare l'evolversi di lavori apportando di concerto con gli altri condòmini le eventuali varianti.
Si è proseguito altresì nell'attento screening della situazione contabile su quasi tutti i condomini costituiti; tale lavoro ha permesso di chiudere il 2025 con la quasi totalità del controllo delle contabilità ricevute dagli Amministratori. Tale attività di controllo, necessaria per meglio tutelare la proprietà pubblica e anche gli utenti di E.R.P., è risultata vasta e complessa, sia per il numero di condomini dove ACER rappresenta per conto dei Comuni quote pubbliche in percentuale variabile, sia per le peculiarità professionali assai differenziate tra gli amministratori, sia, infine, per i pochi strumenti concretamente a disposizione di ACER, in qualità di condomino, laddove si registrino eventuali criticità nella gestione.

E' proseguita anche nel 2025 la consolidata e rilevante attività inerente alla modalità di **autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni** prevista dalla L.R. 24/01, che comporta la fornitura a tutte le autogestioni dell'assistenza necessaria per la costituzione e il funzionamento.
Negli edifici in regime di autogestione il ruolo di ACER è significativo per il controllo dei rendiconti, l'anticipazione delle spese degli assegnatari morosi e la liquidazione delle quote per gli alloggi vuoti: va rilevato come tale attività di controllo, in parziale analogia alle attività dei condomini, è particolarmente onerosa per il cospicuo numero di edifici in cui è costituita l'autogestione (98, per un totale di 1.377 alloggi).
In generale, le autogestioni si confermano come un valido ed efficace strumento per il coinvolgimento degli assegnatari nella gestione di tutti i servizi, compresi, ad esempio, la pulizia e il mantenimento degli spazi comuni; questi ultimi in particolare in mancanza di decisioni assunte a maggioranza dall'assemblea (spesso anche attraverso un percorso di mediazione dei conflitti) difficilmente possono trovare risposte con il rischio concreto di creare un degrado non solo ambientale ma anche sociale.

Si conferma peraltro come le Autogestioni, se inserite nel giusto contesto, possono realizzare una partecipazione fattiva e responsabile degli utenti alla vita comune che permette di risolvere, anche attraverso un lavoro di mediazione partecipata, parte delle difficoltà di convivenza e rende più incisivo e concreto il rapporto tra utenza e gestore; inoltre, in un'ottica di scelta diretta dei fornitori e contenimento dei costi, tendono a gestire direttamente anche lavori di manutenzione ordinaria che, in base al Regolamento di ripartizione delle spese fra Ente proprietario e assegnatari sono totalmente o parzialmente a carico di questi ultimi.

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

- si è effettuata anche nel 2025 per conto dei Comuni che si erano appositamente convenzionati con l'Azienda l'attività di **istruttoria delle vendite** di alloggi comunali di e.r.p. regolamentata dall'art. 37 della L.R. 24/2001;
- si sono portate a conclusione 40 pratiche per estinzioni del diritto di prelazione inerenti a immobili ceduti ai sensi della L. 513/77 o della L. 560/93, con un incasso totale di circa 160 mila Euro, risorse da destinarsi alla manutenzione del patrimonio di e.r.p.;
- relativamente agli **immobili a uso diverso dall'abitazione** di proprietà dell'Azienda e alla loro messa a reddito, la perdurante crisi del settore commerciale, in particolare delle attività di piccole dimensioni e ubicate nei centri cittadini, continua a penalizzare anche la locazione di negozi e autorimesse di ACER gestite a "libero mercato".
  Anche nel corso del 2025 sono pervenute richieste da parte di conduttori per ottenere dall'Azienda la ricontrattazione in diminuzione dei canoni o il prolungamento di periodi di riduzione del canone già accordati.
  L'orientamento consolidato dell'Azienda rimane quello di assumere man mano le decisioni più opportune, tenendo conto non solo delle difficoltà economiche oggettive degli operatori, ma anche dell'interesse a non far venire meno la locazione di immobili commerciali, che a quel punto resterebbero molto probabilmente sfitti a tempo indeterminato.

ATTIVITA' EDILIZIA

MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO

Per quanto riguarda la ***manutenzione del patrimonio gestito***, ACER ha prestato, come oramai consolidato nel corso degli anni, un servizio di notevole complessità e ampiezza, relativo a ***tutti gli aspetti della gestione tecnico-amministrativa della manutenzione programmata e non programmabile, del pronto intervento e delle emergenze di carattere manutentivo-sociale.***
In estrema sintesi, il servizio fornito in ambito manutentivo si sostanzia nei seguenti aspetti e fasi:

a) la ricezione, valutazione ed elaborazione delle esigenze manifestate dall'utenza, ivi compresi i sopralluoghi nei singoli alloggi o nei fabbricati;
b) l'affidamento dei lavori alle imprese specializzate, il loro coordinamento, la direzione dei lavori, i riscontri sull'esecuzione, a cui seguono la contabilizzazione, il controllo, la liquidazione, il pagamento e l'addebito delle fatture agli assegnatari per le quote, eventualmente, a loro carico, oltre alle eventuali contestazioni ed alla relativa gestione del contenzioso;
c) la tenuta dei rapporti sia con i Comuni proprietari, per gli aspetti sia tecnici che economico-contabili, sia con i referenti dei servizi sociali e dei sindacati dell'utenza.

A partire dal 2009, come da decisioni della Conferenza degli Enti proprietari ed a seguito di gare europee a procedura aperta, una significativa parte delle attività manutentive viene gestita attraverso appalto misto di servizi e lavori di durata pluriennale.
Il contratto prevede un compenso forfettario annuo a canone per tutte le attività di pronto intervento, di riparazione su chiamata, di manutenzione ordinaria e, in generale, per garantire il servizio di risposta (call-center con numero verde e reperibilità di tecnici ed esecutori per le emergenze 24 ore su 24, 365 giorni l'anno) e di gestione manutentiva del patrimonio affidato; inoltre è previsto un compenso a misura in extra-canone per alcune categorie di interventi, essenzialmente di natura straordinaria, riconducibili principalmente alla risistemazione di alloggi di risulta e ad interventi di manutenzione programmata.
Per le attività programmabili viene verificata la convenienza economica del loro affidamento al Consorzio assuntore dell'appalto quadriennale, operando scelte diverse nei casi in cui si possano ottenere risparmi di costi e/o tempi.
A partire dall'anno 2014, infine, sono stati introdotti tre importanti abbonamenti riservati agli assegnatari ERP, a condizioni economiche particolarmente vantaggiose, riferiti a: controlli annuali obbligatori per le caldaie; manutenzione omnicomprensiva per le caldaie; espurgo e pulizie fognarie.
Tutto il sistema manutentivo è gestito tramite una piattaforma informatica *web-based* che garantisce in tempo reale la registrazione delle lavorazioni, il controllo della spesa, la documentazione delle variazioni patrimoniali e permette infine la consultazione da parte dei Comuni attraverso un sistema di accreditamento dedicato.

Nel 2025 è proseguita con andamento normale l'operatività del servizio manutentivo, affidato al secondo classificato nella gara, CONS.COOP. di Forlì, per una durata quadriennale fino a fine 2026, dopo le articolate vicissitudini contrattuali che hanno caratterizzando le attività nel 2022 ed avendo completato nel 2023 il recupero dell'arretrato accumulatosi.

I dati di bilancio relativi ai lavori di competenza contabile 2025 confermano l'utilizzo complessivo delle risorse disponibili in misura sicuramente significativa.
In particolare, in corso d'anno gli interventi di manutenzione hanno visto utilizzare principalmente i seguenti tipi di risorse:

- risorse da canoni comunali maturati nel corso dell'anno (si vedano i risultati della gestione comunale di cui all'allegato e);
- risorse di bilancio ACER relativamente alle sedi ed agli immobili ad uso abitativo e non abitativo in proprietà;
- avanzi di alcune gestioni comunali maturate in anni precedenti ed ancora non utilizzati;
- risorse per interventi residui di manutenzione straordinaria del programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di e.r.p. di cui al Decreto Interministeriale del 16/03/2015 (c.d. risorse "Renzi- Lupi" o "Piano casa");
- risorse di bilancio comunale per il recupero di alloggi di risulta, derivanti principalmente dai programmi di alienazione degli alloggi ERP;
- risorse del programma regionale per il recupero di alloggi ERP sfitti, in particolare della quarta biennalità (2024-25), approvata concretamente con Delibera di Giunta Regionale n. 772 del 6 maggio 2024;
- risorse costituita dal parziale impiego dei fondi per la solidarietà manutentiva residui.

Inoltre, la situazione determinatasi a seguito degli eventi atmosferici e naturali straordinari avvenuti fra il 2023 e il 2024 merita alcune informazioni specifiche:

a) gli **eventi alluvionali del maggio 2023** in tutta la Provincia, come più volte richiamato, hanno causato ingenti danni anche al patrimonio di ERP, Edilizia Agevolata e Agenzia Affitti gestito da ACER per conto dei Comuni, provocando anche notevoli disagi agli assegnatari.
Per fronteggiare le considerevoli spese necessarie si sono messe in campo una pluralità di iniziative, compreso il parziale impiego dei fondi per la Solidarietà manutentiva non utilizzati, secondo la relativa indicazione del Tavolo di Concertazione e della Conferenza degli Enti (finanziamento destinato a essere rimesso a disposizione dei Comuni, visto che si tratta di interventi di somma urgenza regolarmente inseriti tra quelli ammessi dal Commissario Straordinario alla ricostruzione).
Al momento i fronti di attività in corso sono principalmente due:

- contraddittorio a livello di stime periziale dei danni con la Compagnia titolare nel 2023 della copertura assicurativa "Globale Fabbricati", stipulata da ACER per conto dei Comuni proprietari, per il risarcimento ai sensi della clausola per i danni da alluvione, con franchigia; sono in corso i confronti tecnici e si presenterà appena possibile alla valutazione degli organi aziendali un importo di risarcimento realisticamente ottenibile in sede transattiva.
- progressiva attuazione, in stretta collaborazione con la Regione Emilia-Romagna, degli interventi autorizzati in dicembre 2023 con l'Ordinanza n. 16 del Commissario Straordinario: nella Provincia di Forlì-Cesena si articolano oltre 13 milioni di Euro per un piano di interventi di ripristino del patrimonio edilizio residenziale pubblico, in termini sia di messa in sicurezza che di ricostruzione, che interessa ben 465 alloggi.
  In particolare, sui 34 edifici che hanno subito pesanti danneggiamenti a causa dell'alluvione sono stati finanziati dall'Ordinanza tutti i 72 interventi proposti da ACER (36 di messa in sicurezza ed altrettanti di ricostruzione).
  Man mano che le progettazioni di ciascun intervento urgente vengono ultimate, secondo le modalità previste dall'Ordinanza 16 già citata, si passa poi all'esecuzione dei lavori, e si avvia la progettazione degli altri interventi residui. La conclusione integrale del programma, vista la sua portata e complessità, è attualmente stimabile realisticamente nel corso del 2027.

Purtroppo, si deve ancora una volta rilevare che a seguito dell'alluvione 2023 la Compagnia assicurativa ha esercitato il proprio diritto di recesso dal contratto, e la nuova gara ha dato come esito una copertura molto meno favorevole per la proprietà, in quanto sono state elevate diverse franchigie (soprattutto nell'ambito dei danni da eventi atmosferici), è stato ridotto il massimale per la copertura in caso di terremoto e soprattutto non è stato oggettivamente possibile mantenere attive clausole di copertura per danni da alluvione o inondazione.

D'altronde, il D.M. 30 gennaio 2025, n. 18, che ha introdotto per i soggetti iscritti al Registro delle Imprese l'**obbligo assicurativo contro i danni catastrofali** (inondazioni, alluvioni, allagamenti, frane, terremoto), è stato interpretato dai competenti Ministeri in modo il più possibile estensivo, tale quindi da ritenere che anche gli Enti Pubblici Economici del settore dell'edilizia residenziale pubblica ne siano obbligati, sebbene non svolgano attività d'impresa in senso giuridico e i beni di cui si ha la custodia in virtù della concessione di gestione non siano in proprietà.
Di un eventuale mancato adeguamento delle condizioni di polizza entro il 31/12/2025 l'intero settore pubblico potrebbe tenere conto negativamente nell'assegnazione di sovvenzioni, agevolazioni o altri sostegni finanziari pubblici, anche non riguardanti eventi calamitosi. L'Azienda ha attuato le strategie concretamente attuabili per una copertura tale da soddisfare i requisiti di legge senza rischiare di compromettere l'equilibrio finanziario della gestione degli alloggi comunali, investendo su un premio di livello medio. Infatti l'applicazione della normativa nello specifico contesto di una Provincia come quella

di Forlì-Cesena, caratterizzata da un grave quanto recente sinistrosità in materia, ha reso necessario svolgere un'indagine di mercato tramite il broker incaricato, che ha visto presentare un'offerta solo dall'attuale compagnia intestataria della polizza globale fabbricati, nei seguenti termini:

- de-risking della clausola "terremoto" dalla vigente polizza globale fabbricati civili, con conseguente riduzione del premio annuo per la Sezione Incendio e altri danni ai beni per un importo di Euro 11.220,00, con inserimento di apposita clausola di raccordo con la nuova polizza rischi catastrofali per il coordinamento delle rispettive coperture assicurative in caso di sinistro riconducibile alla garanzia da sisma;
- conclusione di Polizza rischi catastrofali, secondo lo schema normativo standard della Compagnia, nei seguenti termini di copertura:
  - limite di indennizzo stabilito al 30% su tutti gli edifici e tutte le tipologie di eventi catastrofali;
  - scoperto assicurativo (percentuale del danno che resta a carico dell'assicurato) stabilito al 20%, con importo minimo variabile fra i 10 mila e i 75 mila in relazione al costo di ricostruzione e alla collocazione di ciascun fabbricato;
  - perdita massima per la Compagnia per l'intero anno pari a 3 milioni di Euro;
  - premio per l'anno 2026 pari a 138 mila Euro.

L'Azienda quindi, come già condiviso con la Conferenza degli Enti nello scorso mese di novembre, ha dovuto necessariamente attuare una soluzione di compromesso, per non gravare le entrate da canoni di locazione di aumenti di premi di polizza troppo elevati e non dover sottrarre così significative risorse alla disponibilità per interventi di manutenzione.

Si sono verificati inoltre altri significativi **eventi atmosferici nel settembre 2024**: va rilevato che nella nostra Provincia i danni materiali non sono stati al livello delle alluvioni del 2023, ma ugualmente si sono registrate diverse evacuazioni precauzionali di residenti ERP. Le limitate esondazioni dei fiumi dagli argini di questo secondo evento alluvionale non hanno interessato per fortuna l'ERP, ma si sono verificate diverse problematiche di infiltrazione dai tetti e di risalita di acqua, in alcuni casi in edifici già colpiti ben più gravemente nel 2023, per cui si rendono necessari lavori di importo cospicuo. Per tali lavori è stato chiesto il ricorso a stanziamenti per emergenze gestiti dal Commissario Straordinario, che ha delegato le valutazioni all'Agenzia Regionale Ricostruzioni.

b) relativamente **al terremoto verificatosi il 18 settembre 2023** nell'appennino tosco-romagnolo, si sono riscontrati danni di varia entità in numerosi fabbricati a Tredozio (il Comune più colpito), oltre che a Rocca San Casciano, Modigliana, Predappio, Portico e San Benedetto, Castrocaro Terme e Terra del Sole, e in misura minore in altri Comuni della collina.
Per fortuna non sono emersi danni alle persone, ma vi sono stati danni non trascurabili agli immobili, alcuni dei quali sono stati prudenzialmente evacuati.
Gli interventi più urgenti svolti da ACER sono consistiti in soccorso e assistenza alla popolazione in termini di sistemazione di alloggi E.R.P. sfitti per metterli a disposizione degli sfollati anche non E.R.P. e interventi di somma urgenza per eliminare il pericolo.
Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 6 del 18/01/2024 sono stati stanziati i finanziamenti per la riparazione e il ripristino di edifici danneggiati dal terremoto; nel corso del 2024 ACER, su richiesta del Comune e delega dei proprietari privati, ha richiesto all'Agenzia Regionale Ricostruzioni i contributi per i lavori di "riparazione e ripristino immediato" di cinque palazzine di proprietà mista comprendenti complessivi 22 alloggi (10 E.R.P. e 12 di proprietà privata), e i lavori sono stati progettati, svolti con modalità di somma urgenza e interamente completati fra la fine del 2024 e i

primi mesi del 2025. Sono attualmente in corso le richieste di erogazione del finanziamento nei confronti dell'Agenzia Regionale.

Si rileva inoltre che, come esplicitato anche nella successiva sezione Progettazione e Direzione lavori:

1. Nel corso del 2025 sono stati ultimati i cantieri di due dei tre interventi nell'ambito della sezione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) denominata "Sicuro, Verde e Sociale", ed esattamente quelli di Cesena e Cesenatico, mentre quello di Forlì è in fase di ultimazione.
2. Sono stati conclusi nel 2025 i residui interventi di manutenzione straordinaria finanziati a Forlì nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare "PINQuA".
3. Sono stati attivati, e in alcuni casi conclusi, diversi interventi fruenti di finanziamenti PNRR "Mission 5" destinati ad anziani per i Comuni del Distretto forlivese, a disabili a Gambettola, a Stazioni di Posta e ad emergenza abitativa ("Housing First") a Forlì e Cesenatico.
4. Infine, sono stati ottenuti finanziamenti ed effettuate le conseguenti attività tecniche per trasformazioni di alloggi di proprietà pubblica, mediante interventi di manutenzione straordinaria, in destinazioni diverse ("Case Rifugio" per donne vittime di violenza, presidio di Polizia Locale, presidio per Carabinieri).

Altri interventi di manutenzione straordinaria sono stati effettuati nel 2025 nell'ambito dell'attività programmata complessiva di manutenzione straordinaria e/o abbattimento barriere architettoniche. Peraltro, gli interventi ricompresi nell'ambito del riassetto degli alloggi sfitti hanno spesso comportato la sostituzione dei generatori di calore con nuovi maggiormente efficienti, la dotazione degli impianti di riscaldamento di apparecchi di crono-termoregolazione e/o la sostituzione degli infissi vetusti con nuovi a miglior prestazione termica.

RECUPERI EDILIZI E NUOVE COSTRUZIONI

Programmazione

Relativamente all'attività di programmazione, sono stati predisposti gli atti per l'approvazione del programma triennale delle opere pubbliche 2026-2028, grazie ad un costante confronto con le Amministrazioni Comunali interessate da parte sia degli uffici che del Consiglio di Amministrazione, prevedendo interventi nel triennio sopra detto sia sul patrimonio esistente che per nuove costruzioni per 13 milioni 678 mila Euro, di cui 3 milioni 215 mila Euro nel programma annuale 2026. L'asse di investimento principale è costituito da finanziamenti pubblici regionali/statali/europei (entrate aventi destinazione vincolata per legge) per 3 milioni 170 mila Euro e stanziamenti di bilancio comunale/ACER per 8 milioni 657 mila Euro.
È stato altresì redatto il programma triennale 2026-2028 dei contratti di forniture e servizi, per un importo complessivo nel triennio di 1 milione 325 mila Euro per forniture e servizi vari.
I suddetti programmi sono stati approvati dalla Conferenza degli Enti con delibera 6/2025 del 27 novembre 2025.

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

L'attività dell'anno è riassunta nelle seguenti tabelle.

PROGETTI ESECUTIVI APPALTATI	Importo di finanziamento
Nessun progetto al 31/12/2025	-

PROGETTI in corso – LIVELLO: ESECUTIVO	Importo di finanziamento
Nessun progetto al 31/12/2025	-

PROGETTI in corso – LIVELLO: PFTE (PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICO EX D.LGS. 36/2023)		Importo di finanziamento
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37 + fondi "Rivola" GATTEO, Via Allende 4 alloggi NC edilizia agevolata + 5 autorimesse + 19 posti auto *Nel 2012 progetto definitivo in Loc. S. Angelo - Comparto C2/3 non attuato per l'inadempienza del privato attuatore delle opere di urbanizzazione. Il Comune ha chiesto soluzione alternativa: ACER ha proposto nel 2015 diversa localizzazione in Via Allende, Sant'Angelo, con studio di fattibilità perfezionato nel 2017 e corredato da un'ipotesi di permuta che consentirà, se accettata dai privati, di realizzare l'intervento e contemporaneamente sanare la problematica situazione manutentiva dei proservizi. Nel 2018 sviluppate diverse varianti fino a che la 6° è stata accettata dai privati. Il 24/07/2019 dopo richiesta di modifica del progetto da parte del Comune per ridurre l'impegno finanziario a carico del bilancio comunale, sottoscritta la Convenzione per la progettazione e realizzazione Nell'ottobre 2019 l'assemblea condominiale approva la ulteriore versione del progetto. Nell'ottobre 2020 finalmente viene stipulata la permuta con i cinque privati e il progetto definitivo può riprendere l'iter. Nel frattempo è stata realizzata la manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.* *A fine 2021 il progetto definitivo della costruzione di 6 alloggi, 13 ripostigli e 5 garages per i privati viene approvato dal Comune in linea tecnica.* *Tuttavia, gli incrementi di costo verificatisi a partire dalla data dell'approvazione del progetto in linea tecnica ad oggi non hanno permesso la messa in gara dei lavori, si è quindi resa necessaria la revisione del progetto approvato con diminuzione del volume da realizzare.* *A seguito dell'accertamento della copertura finanziaria disponibile pari ad € 1.267.040,76 il Comune con email del 15 settembre 2023 ha confermato l'intervento nella programmazione triennale dei lavori per la realizzazione di un edificio di E.R.S. per complessivi 4 alloggi, di un edificio a servizi per complessive 5 autorimesse (destinate ai privati) e la realizzazione di 19 posti auto di cui 6 destinati ai privati. La progettazione definitiva è così ripresa nel 2023 e si è conclusa con l'approvazione da parte dell'Assemblea condominiale del nuovo PFTE il 21/03/2024.* *Nel corso del 2024 è stata redatta e depositata la situazione catastale aggiornata per tener conto di tutte le modifiche di aree di sedime intervenute.* *Sono in corso i contatti e le verifiche con il Notaio per la redazione dell'Atto di permuta in variante; sono subentrate difficoltà dovute ad atti di successione e di vendita nel frattempo intervenuti fra vecchi e nuovi proprietari, difficoltà ancora non risolte a tutto il 2025.*		1.267.040,76
MESSA IN SICUREZZA	PREDAPPIO Via Piccinini 124	103.500,00
MESSA IN SICUREZZA	PREDAPPIO Via Piccinini 96-98	80.500,00
MESSA IN SICUREZZA	PREDAPPIO Via Piccinini 92-94	80.500,00

MESSA IN SICUREZZA	FORLI' C.so Garibaldi 319	490.405,20
MESSA IN SICUREZZA	FORLI' Via Locchi 9	333.500,00
MESSA IN SICUREZZA	ROCCA SAN CASCIANO Via Cappelli 21	57.500,00
MESSA IN SICUREZZA	ROCCA SAN CASCIANO Via Cappelli 19	57.500,00
RICOSTRUZIONE	PREDAPPIO Via Piccinini 124	207.000,00
RICOSTRUZIONE	PREDAPPIO Via Piccinini 96-98	126.500,00
RICOSTRUZIONE	PREDAPPIO Via Piccinini 92-94	126.500,00
RICOSTRUZIONE	FORLI' C.so Garibaldi 319	408.250,00
RICOSTRUZIONE	FORLI' Via Locchi 9	609.500,00
RICOSTRUZIONE	ROCCA SAN CASCIANO Via Cappelli 21	92.000,00
RICOSTRUZIONE	ROCCA SAN CASCIANO Via Cappelli 19	92.000,00

DIREZIONI LAVORI INIZIATE ED IN CORSO		Importo di finanziamento
MESSA IN SICUREZZA	FORLI' Via Autoparco 4-6-10	484.593,19
MESSA IN SICUREZZA	FORLI' Via Falterona, 3	57.500,00
MESSA IN SICUREZZA	FORLI' Centro Sociale Via Sillaro 42	229.332,20
MESSA IN SICUREZZA	FORLI' C.so Garibaldi 256-260	337.190,06
RICOSTRUZIONE	FORLI' Via Autoparco 4-6-10	235.750,00
RICOSTRUZIONE	FORLI' Via Falterona, 3	103.500,00
RICOSTRUZIONE	FORLI' Centro Sociale Via Sillaro 42	149.500,00
RICOSTRUZIONE	FORLI' C.so Garibaldi 256-260	316.250,00
RICOSTRUZIONE	FORLI' Via Aquileia 4-6	276.000,00
RICOSTRUZIONE	FORLI' Via Aquileia 12-14	264.500,00
MESSA IN SICUREZZA	CASTROCARO Via Maltoni 22	172.500,00
MESSA IN SICUREZZA	CESENA Via Savio San Michele, 160, 162, 166	287.500,00
MESSA IN SICUREZZA	CESENA Via Savio in San Michele, 164	138.000,00
RICOSTRUZIONE	CASTROCARO Via Maltoni 22	287.500,00

RICOSTRUZIONE	CESENA Via Savio San Michele, 160, 162, 166	414.000,00
RICOSTRUZIONE	CESENA Via Savio in San Michele, 164	207.000,00
MESSA IN SICUREZZA	FORLI - Via Falterona, 3	57.500,00
RICOSTRUZIONE	FORLI - Via Falterona, 3	103.500,00
MESSA IN SICUREZZA	LONGIANO - Via Santa Chiara 8	149.500,00
RICOSTRUZIONE	LONGIANO - Via Santa Chiara 8	195.500,00
L. 560/93 – 2° programma + avanzi gestione ERP + fondi bilancio comunale BAGNO DI ROMAGNA - P.P.I.Pr. "I Bordoni" S. Piero NC 7 alloggi *Nel 2012 progetto esecutivo approvato e reperite le risorse economiche (vendite ex L..R. 24/01 art. 37).* *Redazione di studio di fattibilità di nuova soluzione proposta da ACER su area diversa da acquisire, a seguito richiesta del Comune maturata nel corso di diversi incontri tecnici.* *Successivo approfondimento nel 2019 con studio di ulteriore ipotesi e con aumento dello stanziamento per tener conto dei subentrati obblighi di legge (edifici ad emissioni quasi zero e Criteri ambientali minimi). Nel 2020 il Comune chiede di confrontare la soluzione ipotizzata da ACER sul lotto F3 con altro lotto adiacente. Viene eseguita indagine geologica/geotecnica e stabilita definitivamente, in accordo con il Comune, la localizzazione sul lotto F3.* *Nel corso del 2023 è stata sviluppata una ulteriore soluzione progettuale per ridurre quanto possibile gli aumenti per le criticità riscontrate nel terreno di fondazione e la dinamica di forte incremento dei prezzi delle opere edili, salvaguardando per quanto possibile l'obiettivo; ciò ha portato l'importo di finanziamento necessario da € 1.670.000,00 a € 2.131.771,57, che può essere coperto da ulteriori risorse reperite tra le economie di gestione ERP; si è quindi giunti al nuovo schema di convenzione per la realizzazione dell'intervento, approvato dal CdA con delibera n. 73 del 28/09/2023 e dalla Giunta Comunale con deliberazione N. 112 del 21/11/2023 che dava altresì atto della copertura finanziaria necessaria; il 28/03/2024 ACER ha consegnato il progetto definitivo ed esecutivo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 15/04/2024. L'esito della gara d'appalto è stato approvato dal CdA con Delibera n. 100 del 29-10-2024.* ***Consegna dei Lavori il 31/03/2025. Attualmente in corso***		2.131.771,57
Finanziamento comunale, finanziamento regionale e fondi "PINQuA". FORLÌ, NC 28 alloggi in Via Autoparco *Lavori consegnati d'urgenza in ottobre 2023*		6.500.000,00
Fondi "PINQuA" FORLÌ E5 - Manutenzione straordinaria parti comuni Edificio ERP via Molino Ripa		350.000,00
Finanziamento PNRR programma "Sicuro, Verde, Sociale" - FORLI' Efficientamento energetico di edificio ERP in Via del Portonaccio		2.140.000,00
Finanziamento comunale nell'ambito "PINQuA" + Quota ACER a valere su economie di gestione ERP FORLÌ E1 - Manutenzione straordinaria alloggi ERP sfitti		325.000,00

Fondi PNRR “Mission 5” - Stazioni di Posta FORLI’ - riqualificazione e adattamento di 4 unità immobiliari di proprietà dell’ACER siti in via Marsala n. civ. 3 - 9 - 11 - 13, piano terra con realizzazione di locali per Centro servizi e ambulatorio, più riqualificazione e adattamento di 4 unità immobiliari di proprietà comunale siti in via Marsala n. civ. 7, piani superiori, precedentemente destinati all’ERP e gestiti da ACER, per realizzare posti letto per la accoglienza temporanea (48-72 h) di persone senza fissa dimora. Progetto soggetto al parere della Soprintendenza approvato. Lavori in corso.	910.000,00
Fondi PNRR “Mission 5” – “Housing First” - adattamento di otto immobili di proprieta’ del Comune di Forli’ ed in gestione ad ACER sito in Forli’, Corso Garibaldi, 256-260 (cod. ACER 6003000103; 6003000107; 6003000109), Corso Garibaldi civ. 319 (cod. ACER 00556000216, 0056000218, 0056000429, 0056000432) e Via del Portonaccio civ. 28 (cod. ACER 0004000229), per la realizzazione di servizi (Housing temporaneo) per le persone in situazione di deprivazioni materiali, di marginalità e senza dimora. Progetto approvato. Lavori quasi ultimati.	499.999,98
Bilancio ACER +residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37+ Fondazione Cassa dei Risparmi Forlì + anticipazione ACER S. SOFIA -Chiesa di sopra NC 6 all. *Dopo l’abbandono del cantiere e l’atto transattivo di chiusura del contratto con l’Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com.n. 21 del 24/05/2017.Appalto nell’estate 2018, l’Impresa aggiudicataria risulta purtroppo inadempiente e viene quindi attuata la risoluzione contrattuale in danno, escussa la fidejussione a garanzia e indetto nuovo appalto, aggiudicato con Del CdA n. 61 del 26-09-2019.* ***Con notevole ritardo, stipulato il contratto,*** *a cura del Comune, ed iniziati i lavori. Il primo stralcio realizzativo finanziato comprende 6 dei 12 alloggi e l’importo cala da 1.649.000,00 a € 850.000,00.* ***Andamento dei lavori lentissimo, causa COVID, conflitto in Ucraina e aumenti costo, alluvione***	850.000,00
Residui 560/93+vendite L.R. 24/01 art. 37 S. SOFIA - Piano particolareggiato e urbanizzazioni "Chiesa di sopra" *Dopo l’abbandono del cantiere e l’atto transattivo di chiusura del contratto con l’Impresa esecutrice, approvazione del progetto di completamento con Del. Cons. Com. n. 21 del 24/05/2017. Lavori completati con l’eccezione della finitura di parte del manto stradale. Importo aumentato da € 1.786.000,00 a € 1.902.000,00 di cui € 143.073,38 più IVA e spese tecniche di opere da eseguirsi in amministrazione diretta.* ***Il completamento seguirà la conclusione del cantiere di NC 6 alloggi.***	1.902.000,00
Fondi regionali POR-FESR 2021-2027 e fondi Bilancio Comunale - Efficientamento energetico imp. centralizzato ERP - CESENA via SAVIO, 1345-1347-1349 - n. 21 all. Nell’aprile 2023 predisposto da ACER e approvato dal Comune il PFTE per la candidatura al Bando; il progetto ha ricevuto il contributo regionale l’8 novembre ’23. Il progetto esecutivo ed i lavori sono stati affidati con appalto integrato aggiudicato con Delibera CdA n. 50 del 30-04-2024.	310.000,00

Fondi regionali POR-FESR 2021-2027 e fondi Bilancio Comunale - Efficientamento energetico imp. centralizzato ERP - S. Piero in Bagno via Gramsci, 54-56-58-60-62 - n. 20 all. Nell'aprile 2023 predisposto da ACER e approvato dal Comune il PFTE per la candidatura al Bando; il progetto ha ricevuto il contributo regionale l'8 novembre '23. Il progetto esecutivo ed i lavori sono stati affidati con appalto integrato aggiudicato con Delibera CdA n. 49 del 30-04-2024.	300.000,00
Fondi regionali POR-FESR 2021-2027 e fondi Bilancio Comunale - Efficientamento energetico imp. centralizzato ERP - PREDAPPIO Piazza Sant'Antonio, 9 - n. 6 all. Nell'aprile 2023 predisposto da ACER e approvato dal Comune il PFTE per la candidatura al Bando; il progetto ha ricevuto il contributo regionale l'8 novembre '23. Il progetto esecutivo ed i lavori sono stati affidati con appalto integrato aggiudicato con Delibera CdA n. 51 del 30-04-2024.	230.000,00
Fondi regionali POR-FESR 2021-2027 e fondi Bilancio Comunale - Efficientamento energetico imp. centralizzato ERP - FORLI' via SILLARO, 33-35-37 - n. 23 all. Nell'aprile 2023 predisposto da ACER e approvato dal Comune il PFTE per la candidatura al Bando; il progetto ha ricevuto il contributo regionale l'8 novembre '23. I lavori sono stati affidati direttamente all'Assuntore del contratto quadriennale di servizi e lavori di manutenzione per l'urgenza legata all'incombente stagione invernale con Richiesta d'Intervento 3061/2024.	380.000,00
Fondi "Piano Casa" L. 80/14 "Renzi-Lupi" e fondi di bilancio comunale - CESENA - Via Mancini - manutenzione straordinaria. Con Delibera di Giunta Comunale .62 del 22.03.2023 è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori finanziati con la sola quota "Piano Casa" L. 80/14 pari a € 500.000,00, assolutamente insufficiente alla riqualificazione dell'intero complesso. Il 31 marzo 2023 sono iniziati i lavori. Successivamente il Comune ha stanziato nel proprio bilancio la quota aggiuntiva di € 800.000,00 ed è stato proposto il PFTE complessivo e la Convenzione integrativa, approvata con Delibera CdA n 98 del 7-12-2023. Progetto PFTE + esecutivo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 355 del 19/12/2023. Esito gara d'appalto approvato con Delibera del CdA n. 79 del 13/09/2024. Lavori in corso.	1.300.000,00

INTERVENTI ULTIMATI	Importo di finanziamento
Fondi PNRR "Mission 5" - Housing First e Stazioni di Posta – CESENATICO – Ristrutturazione completa di un fabbricato di 10 alloggi sito in Via Saffi 110/A. Appalto effettuato dal Comune di Cesenatico; aggiudicazione ratificata a dicembre 2024.	897.710,73
Finanziamento comunale e fondi "PINQuA" FORLÌ E4 - Manutenzione straordinaria autorimessa Edificio ERP via del Portonaccio	300.000,00

Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - CESENATICO Efficientamento energetico di edificio ERP in Via G. Da Pian del Carpine		1.355.000,00
Finanziamento PNRR programma “Sicuro, Verde, Sociale” - CESENA Efficientamento energetico di edificio ERP in Via Abruzzi		1.364.500,00
MESSA IN SICUREZZA	CESENA Via Castiglione, 151-159	92.000,00
MESSA IN SICUREZZA	CESENA Via Vigne di Sopra, 545-559	80.044,23
MESSA IN SICUREZZA	CESENA Via IV Novembre n.521,539,557	114.376,32
MESSA IN SICUREZZA	CESENA Via Pescheria, 27	115.000,00
RICOSTRUZIONE	CESENA Via Castiglione, 151-159	155.250,00
RICOSTRUZIONE	CESENA Via Vigne di Sopra, 545-559	172.500,00
RICOSTRUZIONE	CESENA Via IV Novembre n.521,539,557	149.500,00
RICOSTRUZIONE	CESENA Via Pescheria, 27	218.500,00
MESSA IN SICUREZZA	FORLI' Via Aquileia 4-6	279.922,40
MESSA IN SICUREZZA	FORLI' Via Aquileia 12-14	322.539,07
MESSA IN SICUREZZA	FORLI' Piazzetta Porta Schiavonia 20	126.500,00
RICOSTRUZIONE	FORLI' Piazzetta Porta Schiavonia 20	166.750,00
Fondi: Delib. Consiglio dei Ministri del 3/11/2023 (dichiarazione emergenza terremoto 18/09/2023) e Decreto Pres Giunta Reg.le Emilia-Romagna N. 6 del 18/01/2024. Interventi di riparazione e ripristino immediato di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati dall’evento sismico del 18/09/2023 e temporaneamente o parzialmente inagibili sugli edifici di proprietà mista pubblico-privata in **TREDOZIO, Via Carducci civ. 7.**		€ 147.026,40
Fondi: Delib. Consiglio dei Ministri del 3/11/2023 (dichiarazione emergenza terremoto 18/09/2023) e Decreto Pres Giunta Reg.le Emilia-Romagna N. 6 del 18/01/2024. Interventi di riparazione e ripristino immediato di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati dall’evento sismico del 18/09/2023 e temporaneamente o parzialmente inagibili sugli edifici di proprietà mista pubblico-privata in **TREDOZIO, Via Carducci civ. 9**		€ 106.748,49
Fondi: Delib. Consiglio dei Ministri del 3/11/2023 (dichiarazione emergenza terremoto 18/09/2023) e Decreto Pres Giunta Reg.le Emilia-Romagna N. 6 del 18/01/2024. Interventi di riparazione e ripristino immediato di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati dall’evento sismico del 18/09/2023 e temporaneamente o parzialmente inagibili sugli edifici di proprietà mista pubblico-privata in **TREDOZIO, Via Carducci civ. 17**		€ 56.420,38

Fondi: Delib. Consiglio dei Ministri del 3/11/2023 (dichiarazione emergenza terremoto 18/09/2023) e Decreto Pres Giunta Reg.le Emilia-Romagna N. 6 del 18/01/2024. Interventi di riparazione e ripristino immediato di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati dall'evento sismico del 18/09/2023 e temporaneamente o parzialmente inagibili sugli edifici di proprietà mista pubblico-privata in **TREDOZIO, Via Della Repubblica civ. 36**	€ 176.457,25
Fondi PNRR "Mission 5" - Percorsi di autonomia per anziani. Interventi di manutenzione straordinaria per garantire la massima autonomia delle persone anziane, attraverso soluzioni alloggiative e dotazioni strumentali. FORLI' - via Oberdan,1 scala C (Cod. ACER 0190000453); via Campo di Marte, 42 (Cod. ACER 3956000101); Via Maceri, 4 (Cod. ACER 3978000107) n.3 alloggi	164.000,00
Fondi PNRR "Mission 5" - Percorsi di autonomia per anziani. Interventi di manutenzione straordinaria per garantire la massima autonomia delle persone anziane, attraverso soluzioni alloggiative e dotazioni strumentali. BERTINORO - via Ugolini, 2 e 4 (Cod. ACER 0712 - 0713) n. 9 alloggi	51.616,00
Fondi PNRR "Mission 5" - Percorsi di autonomia per anziani. Interventi di manutenzione straordinaria per garantire la massima autonomia delle persone anziane, attraverso soluzioni alloggiative e dotazioni strumentali. MODIGLIANA - via I. Versari, 40 (cod.ed. 3112) e via Fanelli, 4 (cod.ed. 3303)	28.500,00
Fondi PNRR "Mission 5" - Percorsi di autonomia per anziani. Interventi di manutenzione straordinaria per garantire la massima autonomia delle persone anziane, attraverso soluzioni alloggiative e dotazioni strumentali. FORLIMPOPOLI - via Crocetta 42 (Cod. ACER 0694000007)	144.464,40
Fondi PNRR "Mission 5" - Percorsi di autonomia per anziani. Interventi di manutenzione straordinaria per garantire la massima autonomia delle persone anziane, attraverso soluzioni alloggiative e dotazioni strumentali. CIVITELLA - viale Roma, 70 (Cod. ACER 0168) n. 4 alloggi	50.000,00
Fondi PNRR "Mission 5" - Percorsi di autonomia per anziani. Interventi di manutenzione straordinaria per garantire la massima autonomia delle persone anziane, attraverso soluzioni alloggiative e dotazioni strumentali. GALEATA - via Nenni, 58 (Cod. ACER 0250) n. 4 alloggi	

RISULTATO D'ESERCIZIO E SUA DESTINAZIONE

Il conto economico al 31 dicembre 2025 chiude con un utile al netto delle imposte di Euro 24.876,61, a fronte di una previsione in pareggio. Le principali voci di ricavo sono così costituite:

RICAVI	Euro	%
Ricavi da immobili costruiti per la vendita	0	0,00%
Canoni di locazione u.i. ACER o gestite in concessione	7.888.357	73,87%
Rimborsi e proventi di amm.ne e manutenzione	788.197	7,38%
Attività costruttiva	903.523	8,46%
Altri ricavi e proventi	859.173	8,05%
Proventi finanziari	238.848	2,24%
Totale ricavi	**10.678.098**	**100%**

Le principali voci di costo sono invece così costituite:

COSTI	Euro	%
Spese generali	594.357	5,58%
Spese della gestione immobiliare	5.771.945	54,18%
Spese dell'attività costruttiva	217.654	2,04%
Canoni passivi per locazione o noleggio beni di terzi	23.046	0,22%
Costi per il personale	2.652.333	24,90%
Ammortamenti e accantonamenti	311.327	2,92%
Oneri diversi di gestione e imposte indirette	995.994	9,35%
Oneri finanziari	29.902	0,28%
Imposte sul reddito	56.664	0,53%
Totale costi	**10.653.222**	**100%**

Ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 2428 del codice civile, si presentano di seguito alcuni indici di bilancio ritenuti utili alla comprensione della situazione della società e dell'andamento della sua gestione.
In particolare, si presentano, in quanto ritenuti significativi (nonostante le peculiarità del bilancio dell'Azienda ampiamente illustrate in nota integrativa), i principali indici di solidità patrimoniale, utili a rappresentare la capacità dell'Azienda di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Margine di struttura	Patrimonio netto – attivo immobilizzato	4.647.136
Quoziente di struttura	$\frac{\text{Patrimonio netto}}{\text{attivo immobilizzato}}$	211,2%
Quoziente di indebitamento	$\frac{\text{Totale passività}}{\text{Patrimonio netto}}$	2,335

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

	2025	2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	9.580.077	9.142.807
Produzione interna (A2+A3+A4)	0	0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	9.580.077	9.142.807
Costi esterni operativi (B6+B7+B8+B11)	6.607.002	6.116.310
VALORE AGGIUNTO (VA)	2.973.075	3.026.497
Costi del personale (B9)	2.652.334	2.557.645
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	**320.741**	**468.852**
Ammortamenti e accantonamenti (B10+B12+B13)	311.326	360.045
RISULTATO OPERATIVO	**9.415**	**108.807**
Risultato dell'area accessoria (A5-B14)	(136.820)	(378.484)
Risultato dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari (C15+C16)	238.848	421.430
EBIT NORMALIZZATO	**111.443**	**151.753**
Risultato dell'area straordinaria (non più prevista dall'art. 2425 c.c.)	0	0
EBIT INTEGRALE	**111.443**	**151.753**
Oneri finanziari (C17)	29.902	28.797
RISULTATO LORDO	81.541	122.956
Imposte sul reddito (20)	56.664	108.893
RISULTATO NETTO	24.877	14.063

L'incidenza del MOL sui ricavi di vendita risulta pertanto pari al 3,35% (rispetto al 5,13% del 2024). Tale rapporto è considerato nelle imprese commerciali una misura della redditività della gestione caratteristica, in quanto indica la quota dei ricavi che resta a disposizione dopo aver pagato tutti i costi relativi alle attività di produzione. Nel caso di ACER questo dato risulta tecnicamente meno rappresentativo, in quanto risente delle variazioni di significative voci di spesa classificate in B14 ma comunque correlate a elementi di gestione caratteristica.

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si aggiunge a quanto riportato nell'apposita parte della relazione che non sono state accertate responsabilità aziendali in relazione a morti o infortuni gravi sul personale iscritto a libro matricola, né l'Azienda è stata dichiarata responsabile in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti o in ordine a cause di mobbing.
Per quanto riguarda infine le informazioni obbligatorie sull'ambiente, si aggiunge a quanto finora riportato che l'Azienda non è stata dichiarata colpevole per nessun tipo di danno all'ambiente, né sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

E' opportuno evidenziare che questo risultato economico del 2025 scaturisce come consueto anche da componenti di natura non operativa, come risulta di immediata lettura anche direttamente dal bilancio. Indicazioni tecniche più specifiche sono riportate in nota integrativa, ma l'andamento dei proventi finanziari merita un breve commento a livello generale.
Il valore 2025 è diminuito di oltre il 40% rispetto all'anno precedente e sostanzialmente si riallineato all'ordine di grandezza del quinquennio 2018-2022, antecedente quindi al periodo di picco dell'inflazione e di

conseguente rialzo massiccio dei tassi di interesse degli ultimi due anni. Questa voce risente di una fase molto particolare nel contesto finanziario generale, in quanto l'anno appena trascorso è stato caratterizzato da una graduale riduzione dei tassi da parte della Banca Centrale, con l'obiettivo di consolidare l'inflazione sul valore obiettivo del 2%, consentendo di mantenere su livelli ordinari i ricavi di competenza, alla luce delle condizioni contrattuali nella convenzione per il servizio di tesoreria.
Il Consiglio di amministrazione, peraltro, in applicazione delle linee guida consolidate della Conferenza degli Enti, prosegue l'investimento della parte disponibile delle risorse aziendali in prodotti finanziari al rischio più basso offerto dal mercato, anche se l'andamento dei rendimenti sul conto corrente nel periodo 2023-2025 è stato tale da giustificare il mantenimento di una quota di liquidità disinvestita, come dettagliato in nota integrativa.
E' il caso peraltro di fare presente che sia i tassi interbancari di riferimento, sia lo spread contrattuale sulle giacenze di conto, già in diminuzione nel 2025, si stanno ulteriormente assestando nel corso del 2026, e che il contesto economico generale (instabilità nei prezzi delle materia prime energetiche accentuata dai conflitti in corso e dalla rinuncia degli Stati europei agli approvvigionamenti dall'Est; tensioni causate dalle operazioni di protezionismo attuate dal governo statunitense, con conseguente potenziale ripresa di dinamiche inflattive anche nell'Eurozona) rende le prospettive per i prossimi anni tuttora incerte, sia nella loro portata che nei riflessi sui mercati finanziari.

L'Azienda rileva anche una moderata quota di interessi attivi (circa 13 mila Euro) sulle anticipazioni erogate da ACER nell'ambito della gestione finanziaria degli interventi edilizi, secondo i presupposti della specifica regolamentazione in merito approvata della Conferenza degli Enti.
L'Azienda, infatti, per non generare onerosi interessi di mora e non bloccare l'esecuzione dei lavori, si trova ad anticipare alle imprese, con risorse proprie, pagamenti a carico dei Comuni per lavori di ristrutturazione o nuova costruzione; ACER, per questi motivi, continua ad anticipare, confidando che le Amministrazioni continuino a garantire il tempestivo rimborso delle somme anticipate una volta richieste dall'Azienda e mantenere quindi l'importo complessivo delle anticipazioni a livelli ragionevoli.

Al fine di illustrare la redazione di questo bilancio, per trasparenza e necessità gestionale, si è deciso, anche quest'anno, di proporre alla Conferenza degli Enti una elaborazione dei saldi di gestione comunali come segue:

- è stato dapprima determinato in termini oggettivi tramite analisi dei dati di bilancio il costo "di produzione" del servizio di gestione degli alloggi comunali, che (come rappresentato più dettagliatamente nella tabella f) allegata alla presente relazione) è risultato pari a complessivi Euro 43,04 mensili per alloggio gestito;
- la copertura di tale costo è stata ripartita fra i diversi Comuni in proporzione agli alloggi di e.r.p. comunali gestiti nel corso dell'anno.
  Si dovrebbe quindi procedere a imputare alla gestione dei Comuni in concessione una quota media di copertura degli oneri di gestione per l'importo sopra citato;
- tuttavia, in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti concessioni, si propone in questa sede alla Conferenza degli Enti di riconoscere un contributo per le finalità dell'e.r.p., da utilizzarsi con priorità rispetto agli altri avanzi maturati dalla gestione, di complessivi Euro 217.941,84 a favore dei Comuni in concessione e ripartito fra gli stessi in relazione al patrimonio gestito. Si da atto in questa sede che tale importo è corrispondente a una riduzione della quota media di copertura degli oneri di gestione all'importo di Euro 39,00 mensili per alloggio.

Il risultato è da considerare sicuramente molto soddisfacente, soprattutto in un contesto economico complesso come quello dell'attuale fase storica, alla luce dei risvolti economici dei recenti conflitti internazionali (principalmente Ucraina e Medio Oriente), dall'ormai persistente instabilità dei prezzi dell'energia, con le potenziali dinamiche inflattive sull'intera Eurozona, e dalle tensioni nell'economia internazionale e nei mercati finanziari causate da recenti politiche neo-protezionistiche in materia di dazi doganali.
E' stato sicuramente conseguito anche grazie alle collaborazioni instaurate con i Comuni e le strutture preposte alle politiche abitative in ambito locale, con le Organizzazioni Sindacali e con tutte le parti sociali coinvolte nell'attività dell'ACER, oltre che all'impegno del personale di ACER.

In conclusione, si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, che presenta l'utile sopra evidenziato pari a 24.876,61 Euro.

In base all'art. 21 del vigente Statuto e in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone di destinare il 5% dell'utile netto sopra indicato, pari a Euro 1.243,83, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 23.632,78 al fondo di riserva per interventi di recupero e risanamento degli alloggi da riassegnare nel territorio provinciale.

Forlì, 28 aprile 2026

Il Presidente
(Arch. Emanuele Ciani)

Allegato a) alla Relazione sulla gestione

ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN GESTIONE

SITUAZIONE AL 31/12/2025

Ubicazione	*Alloggi proprietà comunale - Canone sociale*	*Alloggi proprietà comunale – Edilizia agevolata/ convenzionata*	***Totale alloggi ERP proprietà comunale al 31/12/2025***	*Proprietà ACER - Canone sociale*	*Proprietà ACER – Edilizia agevolata*	***Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena***
Bagno di Romagna	66		**66**			***66***
Borghi	39		**39**			***39***
Cesena	878	8	**886**	*13*		***899***
Cesenatico	189	29	**218**			***218***
Gambettola	68		**68**			***68***
Gatteo	31		**31**	*13*		***44***
Longiano	79	1	**80**			***80***
Mercato Saraceno	70	20	**90**			***90***
Montiano	44		**44**			***44***
Roncofreddo	35		**35**			***35***
San Mauro Pascoli	53	12	**65**			***65***
Sarsina	53		**53**			***53***
Savignano sul Rubicone	115		**115**			***115***
Sogliano al Rubicone	58		**58**			***58***
Verghereto	8		**8**			***8***
Comprens. cesenate	**1.786**	**70**	**1.856**	**25**	**0**	**1.882**
Bertinoro	87		**87**			***87***
Castrocaro	79		**79**			***79***
Civitella	81		**81**			***81***
Dovadola	48		**48**			***48***
Forlì	1560	93	**1.653**	*16*		***1669***
Forlimpopoli	83	16	**99**			***99***
Galeata	68		**68**	*6*		***74***
Meldola	112		**112**			***112***
Modigliana	31		**31**		*12*	***43***
Portico e San Benedetto	8	6	**14**			***14***
Predappio	239		**239**			***239***
Premilcuore	41	4	**45**			***45***
Rocca San Casciano	41		**41**			***41***
Santa Sofia	50		**50**			***50***
Tredozio	33	6	**39**			***39***
Comprens. forlivese	**2.561**	**125**	**2.686**	**22**	**12**	**2.720**
Totali	**4.347**	**195**	**4.542**	**48**	**12**	**4.602**

	Alloggi Agenzia per l'Affitto (emergenza abitativa)	Alloggi destinati a locazione per militari 77° Reggimento	*Totale altre gestioni abitative*
Comune di Forlì altre gestioni abitative	46	5	*51*

Allegato b) alla Relazione sulla gestione

FATTURATO CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2025
PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE

Ubicazione	*Alloggi proprietà comunale - Canone sociale*	*Alloggi proprietà comunale - Edilizia agevolata/ convenzionata*	***Totale canoni alloggi proprietà comunale 2024***	***Proprietà ACER***	***Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella Provincia di Forlì-Cesena***
Bagno di Romagna	129.886		129.886		129.886
Borghi	59.676		59.676		59.676
Cesena	1.652.020	13.901	1.665.921	15.562	1.681.483
Cesenatico	296.494	108.380	404.874		404.874
Gambettola	105.955		105.955		105.955
Gatteo	53.442		53.442	24.137	77.579
Longiano	140.300	1.100	141.400		141.400
Mercato Saraceno	124.058	77.198	201.255		201.255
Montiano	74.623		74.623		74.623
Roncofreddo	56.904		56.904		56.904
San Mauro Pascoli	99.501	52.017	151.518		151.518
Sarsina	73.321		73.321		73.321
Savignano sul Rubicone	188.578		188.578		188.578
Sogliano al Rubicone	90.650		90.650		90.650
Verghereto	8.092		8.092		8.092
Comprensorio cesenate			**3.406.094**	**39.699**	**3.445.793**
Bertinoro	151.690		151.690		151.690
Castrocaro	124.350		124.350		124.350
Civitella	128.026		128.026		128.026
Dovadola	74.470		74.470		74.470
Forlì	2.144.812	306.848	2.451.660	26.017	2.477.677
Forlimpopoli	154.179	41.485	195.664		195.664
Galeata	107.785		107.785	12.581	120.366
Meldola	138.510		138.510		138.510
Modigliana	40.527		40.527	27.520	68.047
Portico e San Benedetto	11.171	15.324	26.495		26.495
Predappio	384.227		384.227		384.227
Premilcuore	59.918	10.851	70.769		70.769
Rocca San Casciano	79.664		79.664		79.664
Santa Sofia	76.805		76.805		76.805
Tredozio	37.383	17.787	55.169		55.169
Comprensorio forlivese			**4.105.811**	**66.118**	**4.171.929**
Totali	**6.867.014**	**644.891**	**7.511.905**	**105.817**	**7.617.722**

Allegato c) alla Relazione sulla gestione

	Fatturato 2025	Insoluto al 31/12 su fatturato 2025	*Morosità corrente % al 31/12/2025 (*)*	Incassato 01/01/2026 -31/03/2026 su fatturato 2025	*Morosità corrente % aggiornata al 31/03/2026 (**)*	Insoluto totale al 31/12/2025 su fatturato da sempre (****)
Canoni						
Alloggi proprietà ACER	*78.297*	*5.188*	*6,63%*	*1.077*	*5,25%*	*35.493*
Corrispettivo d'uso alloggi (***)	*26.875*	*15.980*	*59,46%*	*382*	*58,04%*	*352.698*
Alloggi Comuni e.r.p.	*6.870.827*	*682.498*	*9,93%*	*172.742*	*7,42%*	*3.320.394*
sub-totale alloggi erp	***6.975.999***	***703.665***	***10,09%***	***174.201***	***7,59%***	***3.708.584***
Alloggi Comuni edilizia agevolata	*644.891*	*65.514*	*10,16%*	*16.875*	*7,54%*	*329.018*
Alloggi ACER edilizia agevolata	*27.520*	*2.399*	*8,72%*	*269*	*7,74%*	*2.399*
Agenzia Affitto Comune Forlì	*19.492*	*6.476*	*33,22%*	*456*	*30,88%*	*54.602*
Locali ACER a uso diverso	*190.556*	*23.664*	*12,42%*	*13.467*	*5,35%*	*87.844*
Locali Comuni a uso diverso	*15.147*	*247*	*1,63%*	*247*	*0,00%*	*7.881*
sub-totale alloggi + uso diverso	***7.873.605***	***801.965***	***10,19%***	***205.516***	***7,58%***	***4.190.329***
Quote Ammortamento alloggi ceduti a riscatto						
Alloggi Coop.ve ex Gescal	*0*	*0*	*0,00%*	*0*	*0,00%*	*0*
Alloggi ceduti L.560/93 ACER	*1.681*	*0*	*0,00%*	*0*	*0,00%*	*0*
Alloggi ACER L.513	*0*	*0*	*0,00%*	*0*	*0,00%*	*0*
sub totale	***1.681***	***0***	*0,00%*	***0***	*0,00%*	***0***
Oneri accessori						
totale oneri accessori	***2.568.166***	***708.066***	***27,57%***	***96.436***	***23,82%***	***3.819.378***
Eccedenze (incassi in acconto)						*-39.783*
TOTALI	***10.443.452***	***1.510.031***	***14,46%***	***301.952***	***11,57%***	***7.969.924***

(*) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2025 e non incassati al 31/12/2025

(**) L'indice rappresenta l'incidenza sul fatturato annuo degli importi fatturati nel 2025 e non incassati al 31/03/2026

(***) Si tratta del corrispettivo applicato agli utenti che non hanno titolo per l'occupazione dell'alloggio.

(****) La colonna riporta il valore assoluto storico complessivo dei crediti verso utenti fatturati ma non incassati al 31/12/2025, indipendentemente dall'anno di fatturazione.

INSOLUTO CORRENTE ANNO 2025 PER COMUNE / UNIONE / COMPRENSORIO

Unione	Comune	Emesso 2025 Canoni	Incassato 2025 Canoni (su emesso 2025)	% insoluto corrente da canoni 2025	% insoluto corrente da canoni 2024	Emesso 2025 Oneri accessori	Incassato 2025 Oneri accessori (su emesso 2025)	% insoluto corrente da oneri accessori 2025	% insoluto corrente da oneri accessori 2024	Emesso 2025 Canoni + Oneri accessori	Incassato 2025 Canoni + Oneri accessori (su emesso 2025)	% insoluto corrente globale 2025	% insoluto corrente globale 2024
UVS	*Bagno di Romagna*	134.045,48	121.971,18	9,01%	*5,56%*	1.680,33	13.477,08	-702,05%	*42,45%*	135.725,81	135.448,26	0,20%	*10,69%*
URM	Borghi	59.675,94	55.849,28	6,41%	*6,13%*	9.202,34	8.309,19	9,71%	*9,34%*	68.878,28	64.158,47	6,85%	*6,46%*
UVS	*Cesena*	1.683.796,56	1.532.063,01	9,01%	*9,72%*	583.205,86	396.254,81	32,06%	*36,38%*	2.267.002,42	1.928.317,82	14,94%	*15,51%*
URM	Cesenatico	403.699,09	373.365,88	7,51%	*7,44%*	183.588,24	148.181,35	19,29%	*20,61%*	587.287,33	521.547,23	11,19%	*11,07%*
URM	Gambettola	110.715,97	96.781,43	12,59%	*8,08%*	21.080,29	18.151,03	13,90%	*32,54%*	131.796,26	114.932,46	12,80%	*13,17%*
URM	Gatteo	77.579,41	69.490,97	10,43%	*8,83%*	9.127,10	8.047,02	11,83%	*18,89%*	86.706,51	77.537,99	10,57%	*10,32%*
URM	Longiano	141.399,63	136.570,18	3,42%	*3,49%*	19.581,75	18.673,24	4,64%	*15,00%*	160.981,38	155.243,42	3,56%	*5,04%*
UVS	*Mercato Saraceno*	202.401,40	184.997,90	8,60%	*7,88%*	79.765,07	67.237,74	15,71%	*17,62%*	282.166,47	252.235,64	10,61%	*10,70%*
UVS	*Montiano*	74.622,76	69.920,36	6,30%	*8,46%*	30.349,36	27.227,25	10,29%	*18,12%*	104.972,12	97.147,61	7,45%	*11,16%*
URM	Roncofreddo	56.903,68	51.547,16	9,41%	*10,13%*	8.206,61	6.680,17	18,60%	*17,90%*	65.110,29	58.227,33	10,57%	*11,07%*
URM	San Mauro Pascoli	151.517,53	137.776,19	9,07%	*8,68%*	32.012,49	26.090,15	18,50%	*12,03%*	183.530,02	163.866,34	10,71%	*9,17%*
UVS	*Sarsina*	73.320,53	65.166,30	11,12%	*8,37%*	19.905,52	16.559,00	16,81%	*20,69%*	93.226,05	81.725,30	12,34%	*11,15%*
URM	Savignano sul Rubicone	188.577,78	164.224,33	12,91%	*12,43%*	40.368,37	32.396,23	19,75%	*21,26%*	228.946,15	196.620,56	14,12%	*13,68%*
URM	Sogliano al Rubicone	90.649,94	80.458,97	11,24%	*8,94%*	12.215,90	10.492,71	14,11%	*37,33%*	102.865,84	90.951,68	11,58%	*14,57%*
UVS	*Verghereto*	8.092,11	6.811,11	15,83%	*21,38%*	1.135,03	785,35	30,81%	*35,73%*	9.227,14	7.596,46	17,67%	*24,19%*
Totale Unione Valle Savio		***2.176.278,84***	***1.980.929,86***	***8,98%***	***9,21%***	***716.041,17***	***521.541,23***	***27,16%***	***32,71%***	***2.892.320,01***	***2.502.471,09***	***13,48%***	***14,44%***
Totale Unione Rubicone e Mare		**1.280.718,97**	**1.166.064,39**	**8,95%**	**8,19%**	**335.383,09**	**277.021,09**	**17,40%**	**21,30%**	**1.616.102,06**	**1.443.085,48**	**10,71%**	**10,76%**
Totale Comprensorio cesenate		**3.456.997,81**	**3.146.994,25**	**8,97%**	**8,84%**	**1.051.424,26**	**798.562,32**	**24,05%**	**28,94%**	**4.508.422,07**	**3.945.556,57**	**12,48%**	**13,12%**
URF	Bertinoro	151.689,66	135.421,81	10,72%	*13,44%*	61.997,34	41.245,86	33,47%	*28,91%*	213.687,00	176.667,67	17,32%	*17,41%*
URF	Castrocaro Terme	124.349,70	114.822,94	7,66%	*8,72%*	27.674,20	23.214,99	16,11%	*32,31%*	152.023,90	138.037,93	9,20%	*12,31%*
URF	Civitella	129.936,62	119.281,14	8,20%	*10,35%*	37.060,88	28.486,88	23,13%	*35,65%*	166.997,50	147.768,02	11,51%	*15,72%*
URF	Dovadola	75.170,13	71.497,23	4,89%	*9,09%*	22.892,90	20.123,16	12,10%	*26,08%*	98.063,03	91.620,39	6,57%	*12,73%*
URF	Forlimpopoli	195.663,81	185.431,99	5,23%	*5,84%*	31.168,30	27.117,78	13,00%	*18,55%*	226.832,11	212.549,77	6,30%	*7,44%*
URF	Galeata	120.365,60	110.455,36	8,23%	*7,38%*	20.374,62	16.469,57	19,17%	*15,44%*	140.740,22	126.924,93	9,82%	*8,34%*
URF	Meldola	139.209,95	127.665,74	8,29%	*9,74%*	36.756,95	23.672,21	35,60%	*16,31%*	175.966,90	151.337,95	14,00%	*10,85%*
URF	Modigliana	68.046,62	60.136,06	11,63%	*13,03%*	21.673,55	17.367,49	19,87%	*19,16%*	89.720,17	77.503,55	13,62%	*14,20%*
URF	Portico e San Benedetto	26.495,44	26.147,62	1,31%	*2,13%*	2.034,97	2.008,21	1,32%	*3,50%*	28.530,41	28.155,83	1,31%	*2,19%*
URF	Predappio	384.226,67	349.787,00	8,96%	*7,61%*	65.619,50	49.399,87	24,72%	*35,72%*	449.846,17	399.186,87	11,26%	*12,44%*
URF	Premilcuore	70.769,04	65.919,17	6,85%	*9,86%*	12.425,53	11.287,29	9,16%	*12,34%*	83.194,57	77.206,46	7,20%	*10,12%*
URF	Rocca San Casciano	79.664,14	73.710,94	7,47%	*4,46%*	27.573,57	13.975,05	49,32%	*10,96%*	107.237,71	87.685,99	18,23%	*5,18%*
URF	Santa Sofia	78.305,43	68.611,63	12,38%	*9,18%*	25.677,70	19.163,28	25,37%	*31,01%*	103.983,13	87.774,91	15,59%	*13,56%*
URF	Tredozio	55.169,30	47.556,54	13,80%	*12,27%*	8.016,81	6.967,37	13,09%	*21,95%*	63.186,11	54.523,91	13,71%	*12,86%*
Totale Unione Romagna Forlivese		**1.699.062,11**	**1.556.445,17**	**8,39%**	**8,72%**	**400.946,82**	**300.499,01**	**25,05%**	**27,38%**	**2.100.008,93**	**1.856.944,18**	**11,57%**	**11,83%**
-	Forlì	2.488.537,25	2.169.579,51	12,82%	*13,41%*	946.603,54	638.895,74	32,51%	*37,28%*	3.435.140,79	2.808.475,25	18,24%	*20,17%*
Totale Comprensorio forlivese		**4.187.599,36**	**3.726.024,68**	**11,02%**	**11,50%**	**1.347.550,36**	**939.394,75**	**30,29%**	**34,73%**	**5.535.149,72**	**4.665.419,43**	**15,71%**	**17,08%**
TOTALE PROVINCIA FC		***7.644.597,17***	***6.873.018,93***	***10,09%***	***10,31%***	***2.398.974,62***	***1.737.957,07***	***27,55%***	***32,36%***	***10.043.571,79***	***8.610.976,00***	***14,26%***	***15,34%***

Allegato e) alla Relazione sulla gestione

Comune	Alloggi comunali al 31/12/2025	ENTRATE DALLA GESTIONE 2025 DEGLI ALLOGGI COMUNALI (canoni e recuperi spese)	Copertura oneri di gestione (importo effettivo pari a 43,04 Euro alloggio/mese)	Altre spese 2025 di natura amministrativa (autogestioni/ condomini, assicurazioni, imposta registro, mediat. sociali, anticipazioni ACER, fondi canoni, interessi passivi, altre spese)	TOTALE SPESE DI AMMINISTR. 2025 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	Spese 2025 per interventi di manutenzione ordinati da ACER (interventi in Global Service a canone ed extra-canone; interventi affidati fuori Global Service)	Quote spese condominiali per interventi di manutenz. su parti comuni	Contributo 2025 a risorse di solidarietà manutentiva per le tre Unioni di Comuni (pari ogni anno al 5% del monte canoni del bilancio di previsione)	TOTALE SPESE DI MANUTENZ. 2025 A CARICO DELLA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI	di cui: Manutenz. a carico della solidarietà intercomun.	Contributo per finalità e.r.p. relativo ad alloggi gestiti per i Comuni (riduzione a 39,00 Euro alloggio/mese)	Ulteriori contributi pubblici di competenza comunale (bonus fiscali senza sconto in fattura)	RISORSE DISPONIBILI PER L'E.R.P.
		A	B	C	D=B+C	E	F	G	H=E+F+G	I	L	M	A-D-H+I+L+M
Bagno di Romagna	66	143.325,30	35.809,28	19.452,02	55.261,30	49.362,29	2.200,77	6.795,00	58.358,06	0,00	3.361,28		33.067,22
Borghi	39	62.956,79	20.142,72	3.327,28	23.470,00	26.984,40	0,00	0,00	26.984,40	0,00	1.890,72		14.393,11
Cesena	886	2.132.218,45	449.595,84	596.481,00	1.046.076,84	913.779,77	171.978,21	80.101,00	1.165.858,98	79.717,37	42.201,84		42.201,84
Cesenatico	218	560.618,33	112.592,64	157.336,85	269.929,49	230.060,12	59.093,29	0,00	289.153,41	0,00	10.568,64		12.104,07
Gambettola	68	115.781,18	35.120,64	14.221,49	49.342,13	59.447,69	8.372,50	0,00	67.820,19	1.381,14	3.296,64		3.296,64
Gatteo	31	53.178,89	9.296,64	5.486,12	14.782,76	44.143,70	761,86	0,00	44.905,56	6.509,43	872,64		872,64
Longiano	80	153.540,02	41.318,40	11.309,67	52.628,07	77.831,64	1.486,53	0,00	79.318,17	0,00	3.878,40		25.472,18
Mercato Saraceno	90	247.629,93	46.483,20	67.734,58	114.217,78	85.579,02	5.921,76	9.385,00	100.885,78	0,00	4.363,20		36.889,57
Montiano	44	104.684,59	22.725,12	31.663,99	54.389,11	43.083,20	349,80	3.640,00	47.073,00	0,00	2.133,12		5.355,60
Roncofreddo	35	55.704,22	18.076,80	3.916,68	21.993,48	78.821,05	0,00	0,00	78.821,05	45.110,31	1.696,80		1.696,80
San Mauro Pascoli	65	163.717,94	33.571,20	62.790,51	96.361,71	50.336,25	0,00	0,00	50.336,25	0,00	3.151,20		20.171,18
Sarsina	53	84.992,42	27.373,44	32.932,80	60.306,24	61.638,32	2.898,07	3.685,00	68.221,39	32.347,82	2.569,44		-8.617,95
Savignano sul Rubicone	115	215.655,07	59.395,20	30.322,12	89.717,32	111.607,81	46.733,75	0,00	158.341,56	32.403,81	5.575,20		5.575,20
Sogliano al Rubicone	58	98.001,62	29.955,84	8.870,06	38.825,90	60.772,85	0,00	0,00	60.772,85	1.597,13	2.811,84		2.811,84
Verghereto	8	7.739,55	4.131,84	1.177,33	5.309,17	6.134,89	0,00	380,00	6.514,89	4.084,51	387,84		387,84
Comprens. cesenate	**1.856**	**4.199.744,30**	**945.588,80**	**1.047.022,50**	**1.992.611,30**	**1.899.583,00**	**299.796,54**	**103.986,00**	**2.303.365,54**	**203.151,52**	**88.758,80**	**0,00**	**195.677,78**
Bertinoro	87	186.348,43	44.933,76	58.481,27	103.415,03	83.748,16	0,00	7.265,00	91.013,16	8.079,76	4.217,76		4.217,76
Castrocaro Terme	79	134.999,75	40.801,92	15.194,85	55.996,77	84.174,97	0,00	6.380,00	90.554,97	11.551,99	3.829,92		3.829,92
Civitella	81	155.576,15	41.834,88	27.325,94	69.160,82	80.283,93	2.131,28	6.005,00	88.420,21	2.004,88	3.926,88		3.926,88
Dovadola	48	93.845,91	24.791,04	13.668,54	38.459,58	58.753,41	0,00	3.355,00	62.108,41	6.722,08	2.327,04		2.327,04
Forlì	1.653	3.116.249,59	845.563,84	1.240.544,89	2.086.108,73	965.309,29	132.070,62	120.535,00	1.217.914,91	97.300,06	79.369,84		-11.104,15
Forlimpopoli	99	210.578,97	51.131,52	16.229,50	67.361,02	123.715,01	1.197,81	9.410,00	134.322,82	0,00	4.799,52		13.694,65
Galeata	68	116.807,97	32.021,76	9.112,33	41.134,09	116.540,76	0,00	5.140,00	121.680,76	46.006,88	3.005,76		3.005,76
Meldola	112	147.378,30	57.845,76	15.732,75	73.578,51	70.952,41	-650,46	6.590,00	76.891,95	3.092,16	5.429,76		5.429,76
Modigliana	31	41.175,52	16.010,88	6.634,82	22.645,70	22.076,69	0,00	1.995,00	24.071,69	5.541,87	1.502,88		1.502,88
Portico e San Benedetto	14	28.077,46	7.230,72	17.562,80	24.793,52	6.990,49	4.631,81	1.455,00	13.077,30	0,00	678,72		-9.114,64
Predappio	239	403.265,62	123.696,96	55.913,96	179.610,92	214.079,28	26.342,67	17.175,00	257.596,95	33.942,25	11.610,96		11.610,96
Premilcuore	45	80.351,36	23.241,60	8.309,53	31.551,13	35.375,82	0,00	3.535,00	38.910,82	0,00	2.181,60		12.071,01
Rocca San Casciano	41	83.224,32	21.175,68	20.006,57	41.182,25	49.198,30	933,69	3.680,00	53.811,99	11.769,92	1.987,68		1.987,68
Santa Sofia	50	97.920,87	25.824,00	29.644,60	55.468,60	37.555,60	1.376,36	3.919,00	42.850,96	398,69	2.424,00		2.424,00
Tredozio	39	50.882,87	20.142,72	16.866,10	37.008,82	70.160,12	0,00	3.035,00	73.195,12	46.036,90	1.890,72		-11.393,45
Comprens. forlivese	**2.686**	**4.946.683,09**	**1.376.247,04**	**1.551.228,45**	**2.927.475,49**	**2.018.914,24**	**168.033,78**	**199.474,00**	**2.386.422,02**	**272.447,44**	**129.183,04**	**0,00**	**34.416,06**
Totali generali	***4.542***	***9.146.427,39***	***2.321.835,84***	***2.598.250,95***	***4.920.086,79***	***3.918.497,24***	***467.830,32***	***303.460,00***	***4.689.787,56***	***475.598,96***	***217.941,84***	***0,00***	***230.093,84***

Risorse solidarietà manutentiva intercomunale al 31/12/2025: Unione Valle Savio € 101.801,79 con utilizzo interamente autorizzato anche per danni da alluvione come da Delibera di Conferenza degli Enti 6/2023
Unione Rubicone e Mare € 157.795,33 con utilizzo interamente autorizzato anche per danni da alluvione come da Delibera di Conferenza degli Enti 6/2023
Comprensorio forlivese € - 4.041,47 con utilizzo interamente autorizzato anche per danni da alluvione come da Delibera di Conferenza degli Enti 6/2023

Allegato f) alla Relazione sulla gestione

Compr.	Comune	ALLOGGI COMUNALI AL 31/12/2025	Mensilità di gestione 2025	% di ripartizione degli oneri	COSTI PER IL PERSONALE	SPESE DI AMMINISTRAZIONE STABILI	SPESE GENERALI ED ALTRE SPESE DI FUNZIONAMENTO	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	A DEDURRE: recuperi spese varie	ONERI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI (4 + 5 + 6 + 7 - 8)
		1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
C	Bagno di Romagna	66	832	1,53%	27.904,17	2.714,89	7.885,05	504,94	3.203,52	35.805,53
C	Borghi	39	468	0,86%	15.696,10	1.527,13	4.435,34	284,03	1.801,98	20.140,61
C	Cesena	886	10.446	19,15%	350.344,94	34.086,24	98.999,04	6.339,66	40.221,06	449.548,81
C	Cesenatico	218	2.616	4,80%	87.737,16	8.536,24	24.792,41	1.587,64	10.072,59	112.580,86
C	Gambettola	68	816	1,50%	27.367,55	2.662,68	7.733,41	495,23	3.141,91	35.116,97
C	Gatteo	31	216	0,40%	7.244,35	704,83	2.047,08	131,09	831,68	9.295,67
C	Longiano	80	960	1,76%	32.197,12	3.132,57	9.098,13	582,62	3.696,36	41.314,08
C	Mercato Saraceno	90	1.080	1,98%	36.221,76	3.524,14	10.235,40	655,45	4.158,41	46.478,34
C	Montiano	44	528	0,97%	17.708,42	1.722,91	5.003,97	320,44	2.033,00	22.722,74
C	Roncofreddo	35	420	0,77%	14.086,24	1.370,50	3.980,43	254,90	1.617,16	18.074,91
C	San Mauro Pascoli	65	780	1,43%	26.160,16	2.545,21	7.392,23	473,38	3.003,30	33.567,69
C	Sarsina	53	636	1,17%	21.330,59	2.075,33	6.027,51	385,99	2.448,84	27.370,58
C	Savignano sul Rubicone	115	1.380	2,53%	46.283,36	4.503,06	13.078,56	837,52	5.313,52	59.388,99
C	Sogliano al Rubicone	58	696	1,28%	23.342,91	2.271,11	6.596,15	422,40	2.679,86	29.952,71
C	Verghereto	8	96	0,18%	3.219,71	313,26	909,81	58,26	369,64	4.131,41
	Comprensorio cesenate	**1.856**	**21.970**	**40,27%**	**736.844,56**	**71.690,09**	**208.214,53**	**13.333,55**	**84.592,83**	**945.489,89**
F	Bertinoro	87	1.044	1,91%	35.014,37	3.406,67	9.894,22	633,60	4.019,80	44.929,06
F	Castrocaro Terme	79	948	1,74%	31.794,66	3.093,41	8.984,40	575,34	3.650,16	40.797,65
F	Civitella	81	972	*1,78%*	32.599,59	3.171,72	9.211,86	589,90	3.742,57	41.830,50
F	Dovadola	48	576	1,06%	19.318,27	1.879,54	5.458,88	349,57	2.217,82	24.788,45
F	Forlì	1.704	20.256	37,13%	679.359,28	66.097,15	191.970,57	12.293,32	77.993,28	871.727,05
F	Forlimpopoli	99	1.188	2,18%	39.843,94	3.876,55	11.258,94	720,99	4.574,25	51.126,17
F	Galeata	68	744	1,36%	24.952,77	2.427,74	7.051,05	451,53	2.864,68	32.018,41
F	Meldola	112	1.344	2,46%	45.075,97	4.385,59	12.737,38	815,67	5.174,91	57.839,71
F	Modigliana	31	372	0,68%	12.476,38	1.213,87	3.525,53	225,77	1.432,34	16.009,21
F	Portico e San Benedetto	14	168	0,31%	5.634,50	548,20	1.592,17	101,96	646,86	7.229,96
F	Predappio	239	2.874	5,27%	96.390,14	9.378,12	27.237,53	1.744,22	11.065,99	123.684,02
F	Premilcuore	45	540	0,99%	18.110,88	1.762,07	5.117,70	327,72	2.079,20	23.239,17
F	Rocca San Casciano	41	492	0,90%	16.501,03	1.605,44	4.662,79	298,59	1.894,39	21.173,47
F	Santa Sofia	50	600	1,10%	20.123,20	1.957,85	5.686,33	364,14	2.310,23	25.821,30
F	Tredozio	39	468	0,86%	15.696,10	1.527,13	4.435,34	284,03	1.801,98	20.140,61
	Comprensorio forlivese	**2.737**	**32.586**	**59,73%**	**1.092.891,07**	**106.331,05**	**308.824,70**	**19.776,37**	**125.468,46**	**1.402.354,74**
	Totali generali	***4.593***	***54.556***	***100,00%***	***1.829.735,64***	***178.021,14***	***517.039,23***	***33.109,92***	***210.061,29***	***2.347.844,63***

COSTO MEDIO GESTIONE ALLOGGIO/MESE 2025: 43,04

BILANCIO D'ESERCIZIO 2025

STATO PATRIMONIALE ex art. 2424 c.c.

(importi in Euro)

ATTIVO	31/12/2025	31/12/2024
A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare		
B) Immobilizzazioni:		
I) Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	*8.803*	*8.148*
4) concessione, licenze, marchi e diritti simili	*6.081*	*0*
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti	*0*	*2.000*
7) altre		
Totale B.I	14.884	10.148
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni	*131.407*	*131.407*
2) fabbricati	*1.100.814*	*1.120.391*
3) impianti e macchinari	*478.818*	*76.937*
4) attrezzature industriali e commerciali	*540*	*742*
5) mobili e arredi	*8.883*	*5.287*
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	*28.316*	*33.662*
7) mezzi di locomozione	*0*	*0*
8) altri beni		
9) immobilizzazioni in corso e acconti	*238.204*	*512.694*
Totale B.II	1.986.982	1.881.120
III) Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:	*1.069*	*1.069*
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	*1.069*	*1.069*
2) crediti:	*581*	*581*
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	*581*	*581*
3) altri titoli	*2.175.642*	*2.139.696*

4) strumenti finanziari derivati attivi		
Totale B.III	2.177.292	2.141.346
Totale immobilizzazioni (B)	**4.179.158**	**4.032.614**
C) Attivo circolante:		
I) Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti destinati alla vendita		
5) acconti		
Totale C.I	0	0
II) Crediti:		
1) verso utenti e clienti	*7.858.636*	*7.182.537*
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
5-bis) crediti tributari	*86.453*	*190.783*
5-ter) imposte anticipate		
6) per Gestione Speciale		
7) verso altri	*13.601.902*	*12.049.398*
8) immobilizzazioni destinate alla vendita		
Totale C.II	21.546.991	19.422.718
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
1) partecipazioni in imprese controllate		
2) partecipazioni in imprese collegate		
3) partecipazioni in imprese controllanti		
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
4) altre partecipazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi		
6) altri titoli		
Totale C.III	0	0
IV) Disponibilità liquide:		
1-a) depositi bancari e postali	*895.764*	*3.493.779*
1-b) fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia	*2.654.653*	*3.211.670*
2) assegni		
3) denaro e valori in cassa	*3.000*	*3.000*
Totale C.IV	3.553.417	6.708.449
Totale attivo circolante (C)	**25.100.408**	**26.131.167**
D) Ratei e risconti attivi	**153.204**	**61.264**
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	**29.432.770**	**30.225.045**

PASSIVO	31/12/2025	31/12/2024
A) Patrimonio netto:		
I) Capitale di dotazione	4.412.295	4.412.295
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III) Riserve di rivalutazione	2.127.215	2.127.215
IV) Fondo di riserva	131.181	130.477
V) Riserve statutarie e regolamentari	359.123	359.123
VI) Altre riserve	829.536	816.175
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	942.067
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	24.877	14.063
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto (A)	**8.826.294**	**8.801.415**
B) Fondi per rischi e oneri:		
1) fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) fondi per imposte, anche differite		
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri fondi	*471.896*	*491.769*
Totale fondi per rischi e oneri (B)	**471.896**	**491.769**
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	**1.697.101**	**1.561.854**
D) Debiti:		
1) prestiti obbligazionari		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche e posta		
5) mutui e debiti verso altri finanziatori		
6) acconti	*25.255*	*25.255*
7) debiti verso fornitori	*3.498.086*	*2.404.881*
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso imprese controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
12) debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici	*5.024.453*	*5.776.449*
13) debiti tributari	*104.636*	*108.259*
14) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	*189.028*	*202.914*
15) altri debiti	*9.529.634*	*10.833.909*
Totale debiti (D)	**18.371.092**	**19.351.667**
E) Ratei e risconti passivi	**66.387**	**18.340**
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	**29.432.770**	**30.225.045**

BILANCIO D'ESERCIZIO 2025
CONTO ECONOMICO ex art. 2425 c.c.

(importi in Euro)

	2025	2024
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	9.580.077	9.142.807
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione;	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	0	0
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	859.173	568.807
a) rimborsi e proventi diversi	*859.173*	*567.573*
b) rimborsi dalla Gestione Speciale	*0*	*0*
c) contributi in c/esercizio	*0*	*1.234*
Totale valore della produzione.	10.439.250	9.711.614
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	6.583.956	6.096.830
8) per godimento di beni di terzi;	23.046	19.480
9) per il personale:	2.652.334	2.557.645
a) salari e stipendi;	*1.963.873*	*1.904.875*
b) oneri sociali;	*523.427*	*503.423*
c) trattamento di fine rapporto;	*157.903*	*142.502*
d) trattamento di quiescenza e simili;	*0*	*0*
e) altri costi;	*7.131*	*6.845*
10) ammortamenti e svalutazioni:	270.394	291.587
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;	*8.995*	*9.425*
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;	*136.399*	*132.162*
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;	*0*	*0*
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;	*125.000*	*150.000*
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	40.932	68.458
14) oneri diversi di gestione.	995.993	947.291
Totale costi della produzione.	10.566.655	9.981.291
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(127.405)	(269.677)
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni:	0	0
a) in imprese controllate	*0*	*0*
b) in imprese collegate	*0*	*0*

c) in altre partecipazioni	*0*	*0*
16) altri proventi finanziari:	238.848	421.430
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;	*67*	*83*
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;	*35.946*	*38.420*
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;	*0*	*0*
d) proventi diversi dai precedenti;	*202.835*	*382.927*
17) interessi e altri oneri finanziari:	29.902	28.797
a) verso imprese controllate	*0*	*0*
b) verso imprese collegate	*0*	*0*
c) altri	*29.902*	*28.797*
d) interessi su mutui	*0*	*0*
17-bis) utili e perdite su cambi.	*0*	*0*
Totale (15+16-17+/-17-bis).	208.946	392.633
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie:		
18) rivalutazioni:	0	0
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*
d) di strumenti finanziari derivati;	*0*	*0*
19) svalutazioni:	0	0
a) di partecipazioni;	*0*	*0*
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;	*0*	*0*
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.	*0*	*0*
d) di strumenti finanziari derivati;	*0*	*0*
Totale delle rettifiche (18-19).	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D);	81.541	122.956
20) imposte sul reddito dell'esercizio;	56.664	108.893
a) imposte correnti	*56.664*	*108.893*
b) imposte differite	*0*	*0*
c) imposte anticipate	*0*	*0*
21) Utile (perdita) dell'esercizio	**24.877**	**14.063**

RENDICONTO FINANZIARIO

Flusso dell'attività operativa determinato con il metodo indiretto

(valori in Euro)

	31/12/2025	31/12/2024
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	**24.877**	**14.063**
Imposte sul reddito	56.664	108.893
Interessi passivi/(interessi attivi)	(208.946)	(392.633)
(Dividendi)	0	0
Minusvalenze/(Plusvalenze) derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima di imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	**(127.405)**	**(269.677)**
Rettifiche per elementi non monetari senza contropartita nel C.C.N.		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	145.394	141.587
Accantonamenti ai fondi	40.932	68.458
Accantonamento al TFR	157.903	142.483
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	0	0
Altre rettifiche in aumento/(diminuzione) per elementi non monetari	(60.805)	(606)
Totale rettifiche elementi non monetari	*283.424*	*351.922*
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del C.C.N.	**156.019**	**82.245**
Variazioni del Capitale Circolante Netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(676.098)	(338.128)
Decremento/(incremento) dei crediti per GS	0	0
Decremento/(incremento) degli altri crediti	(1.448.174)	(415.383)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(91.940)	47.890
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.093.205	(136.639)
Decremento/(incremento) dei debiti per GS	(751.996)	699.651
Incremento/(decremento) degli altri debiti	(1.321.784)	(2.433.646)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	48.047	(30.492)
Altre variazioni del capitale circolante netto	0	0
Totale variazioni Capitale Circolante Netto	*(3.148.740)*	*(2.606.747)*
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del C.C.N.	**(2.992.722)**	**(2.524.502)**
Altre rettifiche		
(Imposte sul reddito pagate)	(56.664)	(108.893)
Interessi incassati/(pagati)	208.946	392.633
Dividendi incassati	0	0

(Utilizzo dei fondi)	0	(30.174)
(Utilizzo TFR)	(22.656)	(101.198)
Altri incassi/(pagamenti)	0	60.320
Totale altre rettifiche	*129.626*	*212.688*
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	***(2.863.096)***	***(2.311.814)***
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(242.261)	(345.150)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(13.731)	(8.457)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(35.946)	(38.262)
Disinvestimenti		1.051.767
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	***(291.938)***	***659.899***
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	0	0
Accensione/(rimborso) mutui e finanziamenti	0	0
Mezzi propri		
Aumento/(rimborso) di patrimonio di dotazione	0	0
Incremento (decremento) di riserve in c/capitale	2	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	***2***	***0***
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	***(3.155.032)***	***(1.651.915)***
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	***0***	***0***
Disponibilità liquide al 1° gennaio	**6.708.449**	**8.360.364**
di cui: Depositi bancari e postali	6.705.449	8.357.364
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000
Disponibilità liquide al 31 dicembre	**3.553.417**	**6.708.449**
di cui: Depositi bancari e postali	3.550.417	6.705.449
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000

NOTA INTEGRATIVA
al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è stato redatto in conformità alla disciplina dettata dalla Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche, nonché alle relative disposizioni e atti applicativi, e al vigente Regolamento di amministrazione e contabilità; inoltre, in quanto compatibili con la suddetta disciplina collegata alla natura giuridica dell'Ente, alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, e nel rispetto dei principi contabili OIC applicabili a un'impresa in funzionamento, allo scopo di garantire, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda.

Attività svolta

Le attività svolte dall'Ente sono:

- la gestione di patrimoni immobiliari, compresi gli alloggi di ERP, la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti;
- la realizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, mediante l'utilizzo dei fondi derivanti dalle vendite di alloggi effettuate secondo le leggi 513/1977, 560/1993, la L.R. 24/2001 e altre normative regionali e statali che disciplinano la materia.
- la progettazione, affidamento e attuazione di interventi edilizi, urbanistici e di interventi complessi;
- la gestione condominiale e altri servizi per gli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione.

Il contenuto delle attività e la loro modalità di attuazione sono in gran parte definite dall'art.41 della citata Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche, e dallo Statuto adottato a norma della medesima Legge Regionale.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Durante l'esercizio 2025 si è mantenuto il sistema contabile adeguato alla contabilità civilistica e ai principi contabili, come derivante dalle operazioni di chiusura dell'esercizio precedente.
In particolare la tenuta della contabilità ha visto il mantenimento dei principi contabili OIC in vigore, nella versione da applicarsi ai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2024, comprensivi dei rispettivi successivi aggiornamenti; eventuali significativi emendamenti dei principi contabili OIC vigenti al momento della redazione del bilancio dell'esercizio precedente e le eventuali conseguenti riclassificazioni vengono illustrate adeguatamente in sede di analisi delle singole voci.
Nel corso del 2025, come del resto nell'anno precedente, la gestione degli alloggi è avvenuta per conto di tutti i 30 Comuni della Provincia di Forlì-Cesena in regime concessorio, da considerarsi ormai la modalità principale di svolgimento dell'attività, dopo l'abbandono del regime convenzionale con decorrenza 1°

gennaio 2017 da parte del Comune di Cesena.

Criteri di formazione del bilancio

Il presente bilancio è conforme al vigente dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, nel testo modificato dal D. Lgs. 139/2015 che recepisce la direttiva UE 34/2013, nonché ai principi contabili OIC conseguentemente modificati e poi periodicamente aggiornati. Esso è costituito, a norma dell'art. 2423 c.c., dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione; in merito specificamente al rendiconto finanziario, si precisa che è esposto nello schema a "flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto", di cui ai documenti del principio contabile OIC 10, adattato alle peculiarità di ACER.

La presente nota integrativa, che ha la funzione di fornire tutte le informazioni integrative, esplicative e complementari sui dati presentati nel bilancio richiesti dall'art. 2427 c.c., è integrata come consueto da un prospetto dei movimenti relativi a finanziamenti pubblici (c.d. "gestione speciale", allegato 1).
Il prospetto consente di riscontrare la quadratura delle poste dell'attivo e del passivo di bilancio relativamente alla liquidità generata dalla vendita di alloggi ERP e ai debiti per finanziamenti ricevuti da enti pubblici.

Relativamente all'andamento della gestione e ai rapporti con controparti correlate, si rinvia a quanto esposto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

Gli importi esposti in bilancio, ai sensi dell'art. 2423 c.c. sono espressi in unità di Euro, mentre i dati contenuti nelle tabelle della presente nota integrativa sono in parte espressi in Euro e in parte in migliaia di Euro, secondo quanto indicato per ciascuna voce; eventuali minime differenze tra la somma dei valori di dettaglio e i totali di ciascuna voce sono da attribuire ad arrotondamenti.
Secondo quanto disposto dall'art. 2423 ter c.c., ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è raffrontata all'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente, e le voci dei due esercizi sono di regola, salvo eventuali situazioni segnalate e commentate caso per caso nell'esame delle singole voci, da considerarsi confrontabili.
Nel presente bilancio, gli importi indicati relativamente all'esercizio precedente sono coincidenti con quelli esposti in sede di approvazione del bilancio d'esercizio 2024.

In attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 113 del 6 dicembre 2024, il presente bilancio d'esercizio viene assoggettato a revisione contabile (finalizzata all'emissione della relazione di certificazione del bilancio di cui all'art. 41, comma 5, L.R. 24/2001) dalla società ACG Consulting Group S.r.l. di Terni per l'importo di Euro 7.200 annui, comprensivi dell'attività di verifica periodica della contabilità. L'incarico, conferito nel 2024 a seguito di apposita indagine di mercato, era annuale ma con possibilità di proroga di anno in anno per ulteriori tre anni.

Il presente bilancio non è redatto secondo la tassonomia XBRL per il deposito al Registro delle Imprese, in quanto ACER non è soggetto giuridicamente a tale deposito; infatti, l'iscrizione al Registro Imprese degli Enti Pubblici Economici è sottoposta all'art. 2201 c.c., e quindi all'art. 12 del D.P.R. 681/1995, secondo il quale sono tenuti a iscrivere e tenere aggiornati non gli stessi elementi previsti per le società, ma solo alcuni dati "essenziali" specificamente indicati nel D.P.R. stesso (denominazione dell'ente; sede legale; data di costituzione; inizio dell'attività; oggetto dell'attività commerciale; soggetti titolari del potere di rappresentanza;

componenti degli organi amministrativi deliberanti e di quello di controllo).
Con la normativa vigente, quindi, nessun ente pubblico ha né l'obbligo né il diritto di presentare per il deposito al Registro Imprese un atto, come il bilancio d'esercizio, non previsto nell'elenco di cui all'art. 12 citato.
Peraltro, tale forma di pubblicità sarebbe sovrabbondante, dal momento che in quanto ente pubblico economico, rientrando nell'ambito di applicazione del Codice della Trasparenza delle Pubbliche Amministrazioni (D.Lgs. 33/2013), ACER è già tenuto alla pubblicazione integrale del bilancio sul proprio sito nell'Area Amministrazione Trasparente, dove chiunque può prenderne integralmente visione senza costi o limitazioni.

Criteri di valutazione e principi di redazione del bilancio

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2025 sono conformi a quelli stabiliti dal testo vigente dell'art. 2426 c.c. e in linea generale omogenei con quelli applicati nel precedente esercizio, a eccezione di eventuali circostanze particolari, esaminate caso per caso in sede di commento.
I principi contabili e i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2025, e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività.
Non sono state effettuate deroghe alle norme previste dal Codice Civile e dai principi contabili. Come segnalato anche nell'esame delle singole voci, si è tenuto conto delle disposizioni legislative vigenti, conseguenti all'applicazione del D.Lgs. 139/2015 di recepimento della direttiva UE 34/2013 e delle conseguenti revisioni dei principi contabili da parte dell'OIC intervenute dal 2016 in poi.
I criteri di valutazione e i principi contabili adottati sono esposti nel seguito per le voci più significative.

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

Immobilizzazioni materiali
Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di eventuale produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.
I costi di manutenzione aventi carattere incrementativo delle immobilizzazioni in proprietà ACER, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato a una maggiore redditività, vengono capitalizzati.
Le immobilizzazioni in proprietà sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni, e rispondono inoltre ai limiti previsti dalla vigente normativa fiscale, ritenuti rappresentativi della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti; tali aliquote sono successivamente dettagliate in sede di commento alle voci dello stato patrimoniale.
Le eventuali immobilizzazioni materiali relative a immobili realizzati con contributo pubblico sono iscritte al netto dei relativi contributi, secondo principi contabili; laddove il costo della costruzione sia stato completamente finanziato dall'intervento pubblico, tale contabilizzazione comporta la non iscrizione di ammortamenti nel conto economico.

Crediti e debiti

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo, al netto degli adeguamenti relativi a prevedibili perdite di inesigibilità, mentre i debiti sono iscritti al loro valore nominale.
Non si è dato luogo a nessuna rilevazione né di crediti né di debiti con il metodo del costo ammortizzato, di cui ai vigenti OIC 15 e 19, in quanto si tratta di crediti e debiti che (oltre a essere in parte sorti prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina) hanno scadenza inferiore ai 12 mesi.
Eventuali crediti o debiti con scadenza superiore ai 12 mesi non vengono valutati con il metodo del costo ammortizzato in quanto non hanno flussi determinabili a priori con ragionevole certezza, oppure gli effetti della valutazione al costo ammortizzato sarebbero irrilevanti.
Inoltre, la natura di tali debiti e crediti, in ragione del tipo di attività svolta da ACER, fa sì che non vi siano differenze fra valore iniziale e valore a scadenza degli stessi e rende pertanto non applicabile il criterio del costo ammortizzato.

Immobilizzazioni finanziarie
I titoli immobilizzati sono iscritti al costo di acquisizione.
Non si è effettuata alcuna valutazione di titoli con il metodo del costo ammortizzato, sia per le ragioni illustrate nel paragrafo precedente relativo a crediti e debiti, sia perché i titoli posseduti per loro natura non hanno flussi futuri determinabili a priori con ragionevole certezza.
Si è proceduto a svalutare il valore dei titoli immobilizzati solo qualora, alla data di chiusura del periodo, il valore degli stessi fosse risultato durevolmente inferiore rispetto a quello di iscrizione.

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

Fondi per rischi e oneri
I fondi per rischi e oneri hanno accolto gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che hanno rettificato il valore dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa e probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio.
Eventuali fondi per manutenzioni cicliche su fabbricati sono stanziati in relazione ai piani pluriennali di intervento manutentivo deliberati dall'organo amministrativo.
Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi conoscitivi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
E' determinato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti a fine periodo, in conformità alle leggi e ai contratti di lavoro vigenti, ed è esposto al netto delle anticipazioni erogate. La quota maturata nell'esercizio è imputata al conto economico.

Conti d'ordine
A norma del nuovo testo dell'art. 2424, dal bilancio 2016 non sono più iscritti in bilancio, in calce allo stato patrimoniale, i conti d'ordine, nei quali venivano riportati, contabilizzati al valore nominale, gli impegni assunti, le garanzie ricevute e prestate e i beni ricevuti e dati in deposito a vario titolo.
Si precisa comunque in questa sede che non vi sono impegni diversi non risultanti dallo stato patrimoniale, quali fideiussioni, avalli o altre garanzie.

Riconoscimento dei ricavi
In merito al principio della competenza economica i costi e i ricavi assumono rilevanza al momento del

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

Proventi e oneri straordinari
Coerentemente con la nuova previsione dell'art. 2425 c.c., lo schema di conto economico dal 2016 non presenta più la voce E), relativa a proventi e oneri straordinari. Pertanto, le eventuali grandezze contabili che fino al 2015 sarebbero state classificate nell'area straordinaria, sono collocate nelle voci di conto economico ritenute appropriate in base alla tipologia della transazione, secondo le indicazioni dell'OIC n. 12.
Come previsto dai principi contabili, in caso di imposte dirette relative a esercizi precedenti, e relativi oneri accessori quali sanzioni e interessi, si è proceduto all'iscrizione nella voce 20) Imposte sul reddito, mentre le eventuali imposte indirette relative a esercizi precedenti sono state classificate alla voce B14) Oneri diversi di gestione.

Imposte
Le imposte sul reddito di competenza del periodo sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale e sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta ancora da assolvere, e sono esposte, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce debiti tributari.
Le imposte differite e anticipate vengono contabilizzate in presenza di significativi importi che determinano rispettivamente dei differimenti o degli anticipi di imposizione rispetto a quanto dovuto in termini di imposte correnti sul risultato dell'esercizio.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

L'articolo 2427, punto 22-quater del Codice civile e il principio contabile OIC 29 prevedono, nella nota integrativa, informazioni su natura ed effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.
Da questo punto di vista si ritiene di illustrare (per quanto valutabili alla data di redazione del presente bilancio), a specifica delle considerazioni generali contenute anche nella relazione sulla gestione, le casistiche di cui al punto 59 dell'OIC 29, rilevando quanto segue:

a) relativamente alla casistica di cui alla lettera *(a) - fatti successivi che devono essere recepiti nei valori di bilancio*, si può affermare senz'altro che attualmente non risultano eventi che comportino modifiche ai valori delle attività e passività iscritti nel presente bilancio al 31/12/2025, né l'esistenza di grandezze che debbano essere recepite nel bilancio in chiusura;

b) relativamente alla casistica di cui alla lettera *(b) - fatti successivi che non devono essere recepiti nei valori di bilancio*, si possono solo ricordare elementi legati all'andamento economico generale, che potrebbero comportare in prospettiva alcuni limitati effetti, su cui ci si può brevemente soffermare in questa sede:
   - il rialzo nei prezzi delle materie prime energetiche, manifestatasi a seguito dei conflitti tuttora in corso in Ucraina e soprattutto in Medio Oriente, insieme alle tensioni nell'economia internazionale causate da politiche di neo-protezionismo commerciale portati avanti da alcuni Stati, stanno portando a una situazione di incertezza su una possibile significativa ripresa delle dinamiche inflattive anche nell'Eurozona. Tutto ciò si potrebbe riflettere in qualche modo sui redditi delle famiglie, per cui si

continuerà a monitorare nel medio periodo l'effetto sulle possibilità dei locatari di adempiere regolarmente alle obbligazioni di pagamento, oltre all'andamento dei costi di ACER;

- stante comunque l'assenza di rapporti commerciali di ACER con l'estero, sia per le locazioni, sia per le prestazioni di servizi rese, sia per l'approvvigionamento di beni e servizi, le vicende internazionali non sono suscettibili di portare variazioni specifiche negli elementi che caratterizzano la gestione, se non come detto in relazione all'andamento economico generale.

Considerazioni diverse su possibili risvolti negativi connesse al contesto economico in corso sarebbero attualmente del tutto ipotetiche e non direttamente valutabili nei loro contenuti ed effetti, ma non sembrano comunque suscettibili di incidere in modo significativo sull'andamento economico-patrimoniale del bilancio ACER per l'esercizio 2026.

c) gli elementi sopra esposti non risultano evidentemente tali da poter comportare, nella loro ulteriore evoluzione, una qualche compromissione dell'attività operativa dell'Azienda Casa, e pertanto non si può in alcun modo ritenere che tali circostanze possano far venire meno il presupposto della continuità aziendale.
La stessa fase economica in corso non pare destinata a influire direttamente sul volume di attività ACER, stante la sua natura di ente pubblico economico e il servizio pubblico prestato a favore delle Amministrazioni Comunali del proprio territorio, in un ambito come l'edilizia popolare di cui permane comunque intatta l'esigenza da parte della collettività.

Esame delle voci dello stato patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2025 sono iscritte per un valore netto pari a Euro 14.884, e hanno registrato un aumento rispetto al saldo al 31 dicembre 2024 di 4.736 Euro.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquota
Software di proprietà	33,33%
Marchi e loghi aziendali	20,00%

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente e i movimenti verificatisi nel 2025 (in migliaia di Euro).
Non si sono invece mai verificati i presupposti per la capitalizzazione di costi di ricerca e sviluppo, di pubblicità, di beni immateriali in corso di produzione e dell'avviamento, per cui non vi sono state difficoltà nell'applicazione dell'attuale versione dell'OIC 24, che limita significativamente la possibilità di capitalizzare le spese per ricerca sviluppo e pubblicità.
Nel corso del 2025 si nota l'azzeramento del valore delle immobilizzazioni in corso e l'iscrizione di una nuova

voce fra licenze e marchi, in quanto si è proceduto alla capitalizzazione dei costi esterni di consulenza grafica sostenuti nel periodo 2024-2025 per il progetto di realizzazione del nuovo segno distintivo dell'azienda (logotipo/marchio). Mentre infatti al 31 dicembre 2024 il progetto era ancora in corso di completamento: nel 2025 si è ultimato, adottando poi definitivamente da fine marzo il logotipo emerso dalle attività con tutto il relativo coordinato grafico.

VOCE	Valore al 31/12/2024			Variazioni 2025			Valore al 31/12/2025		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Increm.	Alienaz.	Amm. 2025	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Costi di impianto e di ampliamento									
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità									
Diritti di brevetto industriale (software)	199	191	8	9	0	8	208	199	9
Concessioni, licenze, marchi e simili				7	0	1	7	1	6
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti	2	0	2	0	2	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali									
Totale	**201**	**191**	**10**	**16**	**2**	**9**	**215**	**200**	**15**

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati (in migliaia di Euro), per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente e i movimenti verificatisi nel 2025 (eventuali differenze rispetto a quanto esposto nel prospetto di bilancio sono dovute agli arrotondamenti).

	Valore al 31/12/2024			Variazioni 2025				Valore al 31/12/2025		
VOCE	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Aumenti	Diminuz.	Amm.to 2025	Altre variaz. f.do amm.to	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Terreni	131	0	131	0	0	0	0	131	0	131
Fabbricati	4.175	3.054	1.120	68	0	88	0	4.243	3.142	1.101
Impianti e macchinari	465	388	77	436	0	34	0	901	422	479
Attrezzature industr.e commerciali	108	108	1	0	0	0	0	108	108	1
Mobili e arredi	313	308	5	5	0	1	0	318	309	9
Attrezzature elettroniche d'ufficio	256	222	34	8	0	13	0	238	210	28
Automezzi e altri mezzi di trasporto	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0
Altri beni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	**5.449**	**4.081**	**1.368**	**517**	**0**	**136**	**0**	**5.940**	**4.192**	**1.749**

In sede di commento è opportuno, in merito alla voce "Fabbricati", richiamare la scelta consolidata

dell'Azienda di contabilizzare gli eventuali immobili costruiti con contributo pubblico rilevando i contributi stessi a riduzione del costo dei cespiti a cui si riferiscono, calcolando l'ammortamento solo sui valori netti. Peraltro, si rileva che al momento non esistono alloggi in proprietà costruiti con contributo pubblico, essendo terminate le cessioni gratuite ai Comuni di alloggi di proprietà ACER.

Non si sono acquisiti in locazione finanziaria beni per i quali venissero sostanzialmente trasferiti in capo all'Azienda i rischi e i benefici connessi alla proprietà del bene stesso, e pertanto non si sono verificati i presupposti per l'iscrizione fra le immobilizzazioni di beni giuridicamente non in proprietà.
Inoltre, si ricorda che dal bilancio 2015 si è data attuazione al nuovo obbligo, sancito dall'aggiornamento dei Principi Contabili Nazionali da parte dell'OIC, di scorporare il valore di bilancio del terreno da quello dei fabbricati in proprietà. Erano stati pertanto analizzati approfonditamente caso per caso rispetto al nuovo OIC tutti gli immobili iscritti nell'attivo patrimoniale, l'assetto proprietario dei relativi edifici e la storia dell'acquisizione e della costruzione dei beni, e in esito a tale analisi si erano individuati i fabbricati effettivamente interessati all'operazione, operando quindi lo scorporo che aveva portato a un parziale storno dei fondi ammortamento esistenti, in contropartita di una sopravvenienza attiva.

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

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

Categoria	Aliquota
Immobili	3%
Impianto di allarme	30%
Impianti specifici	20%
Impianti generici (riscaldamento/raffrescamento della sede)	5%
Impianti fotovoltaici	9%
Autovetture e biciclette	25%
Mobili e arredi	12%
Macchine per ufficio ordinarie	12%
Macchine per ufficio elettroniche e apparecchiature informatiche	20%
Attrezzatura varia	15%

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

Gli oneri di manutenzione e miglioramento, straordinari e non ricorrenti, vengono imputati a incremento dei cespiti interessati nel solo caso in cui incrementano il valore degli stessi e siano riferiti a beni in proprietà di ACER.
Le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti e ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

Un approfondimento particolare meritano le immobilizzazioni in corso e acconti: esposte in bilancio al 31/12/2025 per un importo pari a 238 mila 204, ammonterebbero complessivamente in contabilità a Euro 32 milioni 888 mila, e risulterebbero aumentate per 4 milioni 137 mila Euro rispetto all'esercizio precedente, per effetto della differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi ultimati e chiusi contabilmente, sempre durante l'esercizio.
Tuttavia, ai fini espositivi, nel bilancio il valore delle immobilizzazioni in corso su immobili comunali, e in quanto tali destinate a non essere mai capitalizzati come cespiti ACER, è stato come consueto esposto al netto della parte di finanziamenti utilizzati per la loro costruzione, al fine di fornire una presentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso.
In sede di chiusura del bilancio d'esercizio 2025, pertanto, come per gli anni precedenti, è stata svolta un'analisi specifica volta a identificare, per ogni intervento per conto terzi iscritto nelle immobilizzazioni in corso (e quindi per il quale erano state già sostenute spese a quella data), la fonte di finanziamento secondo le normative e/o i contratti che disciplinano l'intervento stesso.
Raggruppando le possibili fonti di finanziamento secondo le logiche espositive del bilancio civilistico, si è ottenuto il risultato rappresentato nella seguente tabella.

VOCE	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025
Importo lordo immobilizzazioni in corso e acconti	28.751.118	32.888.284
– Finanziamenti da coprire utilizzando fondi per rischi ed oneri *(esposti in diminuzione della voce B.4) Fondi per rischi ed oneri - Altri fondi)*	*-91.271*	*-91.271*
– Finanziamenti pubblici da debiti per G.S. *(esposti in diminuzione della voce D.12) Debiti per G.S. e finanziam. pubblici)*	*-15.937.385*	*-18.450.582*
– Finanziamenti da debiti iscritti verso Comuni (avanzi comunali e simili) *(esposti in diminuzione della voce D.15) Altri debiti)*	*-3.346.061*	*-3.733.760*
– Risorse anticipate da ACER e da recuperare da Comune/Regione *(esposte in aumento della voce C.II.7) Crediti verso altri)*	*-8.863.706*	*-10.374.468*
Totale esposto in bilancio - Voce B.II.9) **Interventi in corso su immobili in proprietà ACER**	**512.694**	**238.204**

Per questo motivo, a fini espositivi sono state effettuate le sopra indicate rettifiche ai fini espositivi non solo sulla presente voce, ma anche sulle voci B.4), D.12), D.15) e C.II.7) dello stato patrimoniale.

In definitiva, dunque, al 31 dicembre 2025 sono rilevate nel prospetto di bilancio solo cinque immobilizzazioni in corso effettive, in quanto relative a interventi di manutenzione straordinaria in corso di completamento tecnico-contabile su immobili di proprietà di ACER.

B.III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte partecipazioni per un valore complessivo di Euro 1.069, analogo al valore rilevato al 31/12/2024.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:

- nella società ART-ER S.cons.p.a., derivata dalla fusione con decorrenza 1° maggio 2019 della partecipata Ervet S.p.A. con l'altra società regionale Aster S.cons.p.a.. Per effetto dell'operazione societaria, il valore della partecipazione di ACER era passato dai precedenti 753,36 Euro all'attuale valore di 69,00 Euro, corrispondente allo 0,004% delle quote sociali;
- nella società Lepida S.cons.p.a., derivata dalla fusione per incorporazione con decorrenza 1° gennaio 2019 della partecipata Lepida S.p.A. con l'altra società regionale Cup 2000 S.cons.p.a.: nonostante l'operazione societaria, il valore della partecipazione di ACER era rimasto pari a 1.000,00 Euro, corrispondenti allo 0,0014% delle quote sociali.

Le suddette partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, rettificato nel tempo in caso di variazioni permanenti di valore dovute a operazioni societarie e corrispondente al dato sul capitale sociale risultante alle società stesse.
Ulteriori considerazioni sugli aspetti gestionali e strategici del rapporto con queste società partecipate sono contenute nell'apposita sezione della relazione sulla gestione.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 581, sono invece interamente costituti da depositi cauzionali presso fornitori, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo.

A fine esercizio risultano altresì iscritti tutti i titoli diversi dalle partecipazioni posseduti dall'Azienda. La presenza in portafoglio di questi strumenti del mercato finanziario è motivata dalla ricerca di forme di investimento più remunerative, associate a un rischio finanziario presumibilmente modesto, su quella parte di liquidità aziendale che, sulla base degli attuali piani, non si prevede di utilizzare nel medio periodo.
Tali titoli, di seguito specificatamente indicati, sono iscritti al costo di acquisto, ma con successivi aggiornamenti secondo le rispettive precisazioni di seguito riportate:

a) n. 1 polizza a gestione separata Investimento Capital sottoscritta presso UnipolSai con decorrenza 23/02/2018 n. 123/33028, per un importo di Euro 500.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 65.124 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2025, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, secondo la disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2025 risulta quindi pari a Euro 561.124;
b) n. 1 polizza a gestione separata Investimento Capital sottoscritta presso UnipolSai con decorrenza 12/05/2021 n. 123/33625, per un importo di Euro 1.100.000,00 meno oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 93.417 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2025, in base alla documentazione pervenuta dalla Compagnia, in quanto gli interessi, secondo la disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2025 risulta quindi pari a Euro 1.196.217;
c) n. 1 polizza a gestione separata Capitalizza sottoscritta con Alleanza Assicurazioni con decorrenza 18/05/2021 n. 25110642, per l'importo di Euro 400.000,00 al netto degli oneri iniziali di acquisizione, al quale si aggiungono Euro 18.302 di interessi maturati con certezza a tutto il 31/12/2025, in base alla documentazione contrattuale, in quanto gli interessi, secondo la disciplina contrattuale, vengono acquisiti a capitale a ogni ricorrenza annuale: il valore complessivo al 31/12/2025 risulta quindi pari a Euro 418.302.

A titolo di aggiornamento, si rileva che dopo la chiusura dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in data 17 febbraio 2026, alla luce delle esigenze di liquidità aziendale e del rapporto fra il rendimento medio delle polizze e l'interesse attivo percepibile dalla liquidità presso l'Istituto di credito Cassiere, ha disposto il riscatto anticipato delle polizze corrispondenti ai precedenti punti a) e c).

Nel rispetto di quanto previsto dal principio contabile OIC n. 20, sono classificati fra le immobilizzazioni tutti i titoli e le partecipazioni destinati, nelle intenzioni del Consiglio di Amministrazione al momento dell'acquisto, non a essere negoziati, ma a essere mantenuti nel patrimonio aziendale quale investimento durevole sino alla loro naturale scadenza.
Si sono già illustrati nel paragrafo introduttivo della presente nota, relativo alle immobilizzazioni finanziarie, i motivi per cui non si è proceduto a valutazioni con il criterio del costo ammortizzato invece del costo di acquisto.

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

VOCE	Valore al 31.12.2024	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2025
Partecipazioni	*1.069*	*0*	*0*	*1.069*
Imprese controllate	0			0
Imprese collegate	0			0
Imprese controllanti	0			0
Altre imprese	1.069	0	0	1.069
Crediti	*581*	*0*	*0*	*581*
Imprese controllate	0			0
Imprese collegate	0			0
Imprese controllanti	0			0
Altre imprese	0			0
Verso altri	581	0	0	581
Altri titoli	*2.139.696*	*35.946*	*0*	*2.175.642*
Totale	**2.141.346**	**35.946**	**0**	**2.177.292**

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I) Rimanenze

Le rimanenze risultano pari a zero, come nel 2024: gli importi classificati in questa voce, infatti, storicamente erano relativi a maturazione di ricavi da interventi di costruzione di beni destinati alla vendita, valutando le rimanenze dei lavori in corso su ordinazione con il criterio della percentuale di completamento.
Essendo terminata già da anni tale attività di costruzione per la vendita, nel presente bilancio risultano pari a zero sia la presente voce che la voce A.3 di conto economico (Variazioni dei lavori in corso su ordinazione).

C.II) Crediti

I crediti iscritti nell'attivo circolante, esposti in bilancio per Euro 21.546.991, hanno registrato un incremento complessivo di circa 2 milioni 124 mila Euro rispetto al precedente esercizio.
Nel complesso la voce, articolata per macro-categorie, risulta composta come nel presente prospetto (in unità di Euro).

Voce	Crediti al 31/12/2024	Crediti al 31/12/2025	di cui esigibili entro l'es.succ.	di cui esigibili oltre l'es.succ.	Variaz.
Crediti verso utenti e clienti	*7.182.537*	*7.858.636*	*7.858.636*	*0*	*676.098*
per canoni e servizi	7.964.513	7.969.630	7.969.630	0	5.118
recuperi spese gestione stabili	536.938	524.596	524.596	0	-12.342
altri crediti	1.893.129	2.520.273	2.520.273	0	627.143
f.do svalutazione crediti	-3.170.986	-3.114.807	-3.114.807	0	56.179
f.do rischi su cred.per indenn.di mora	-41.056	-41.056	-41.056	0	0
Crediti v/o imprese controllate	*0*	*0*	0	*0*	*0*
Crediti v/o imprese collegate	*0*	*0*	0	*0*	*0*
Crediti v/o impr.controllanti	*0*	*0*	0	*0*	*0*
Crediti per G.S.	*0*	*0*	0	*0*	*0*
Crediti verso altri	*12.240.181*	*13.688.354*	*11.730.241*	*1.854.814*	*1.448.174*
verso Stato ed altri enti	2.864.610	2.817.096	858.983	1.854.814	-47.514
verso Comuni e Regione per rimborso anticipazioni ACER da richiedere su interventi in corso *(rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso)*	8.863.706	10.374.468	10.374.468	0	1.510.761
verso l'Erario (crediti tributari)	190.783	86.453	86.453	0	-104.330
verso condomini	314.783	409.681	409.681	0	94.898
verso condomini gestione ACER	0	0	0	0	0
verso fornitori	6.298	657	657	0	-5.641
verso inquilini c/bollette emesse	0	0	0	0	0
verso imprese	0	0	0	0	0
Immobilizz.destinate alla vendita	*0*	*0*	0	*0*	*0*
Totale	**19.422.718**	**21.546.991**	**19.588.877**	**1.854.814**	**2.124.272**

Come già nei precedenti bilanci, si ritiene significativo illustrare l'andamento dei crediti verso Stato ed Enti pubblici, per effetto dei crediti verso i Comuni per anticipazioni di risorse legate a finanziamenti pubblici.
Si verifica frequentemente che ACER, nell'ambito della gestione finanziaria di interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione per conto dei Comuni, si trovi nelle condizioni di anticipare con risorse proprie il pagamento di fatture per lavori; la rilevanza che avevano assunto tali anticipazioni negli anni 2011 e 2012, sia in termini di importo che di ritardo nel rimborso da parte dei Comuni, fece ritenere opportuno rilevare, in sede di chiusura, il credito verso ciascun Comune per le risorse ACER anticipate in contropartita di un analogo importo fra i debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici, iscritti nella successiva voce D) dello stato patrimoniale.
Tale scelta espositiva da allora si è mantenuta anche nei successivi bilanci: gli importi connessi a queste operazioni di anticipazioni non ancora rimborsate, alla voce "crediti verso Stato e altri enti", presentano un importo tuttora non trascurabile.

Un commento particolare merita anche l'ammontare dei crediti verso inquilini (prime due sottovoci dei Crediti

verso utenti e clienti), in quanto, rappresentativo dell'attività dell'Azienda nel recupero dell'insoluto, sia corrente che pregresso, cui è dedicato anche un apposito paragrafo nella relazione sulla gestione. Come meglio illustrato nel seguito trattando della relativa voce di conto economico, si è ritenuto opportuno anche per il 2025 un adeguamento del fondo svalutazione crediti.

Si nota anche nel precedente prospetto la rettifica ai fini espositivi della voce C.II.7) - Altri crediti, già illustrata trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dello stato patrimoniale e che è rappresentata con la riga aggiuntiva per crediti verso Comuni e Regione per il rimborso di anticipazioni ACER da richiedere.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31/12/2025, come in chiusura del precedente esercizio, l'investimento in strumenti del mercato finanziario non qualificati come immobilizzazioni è pari a zero.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2025 di Euro 3.553.417, rilevando una diminuzione di oltre 3.155 mila Euro rispetto alla chiusura del precedente esercizio, come dal seguente prospetto di confronto.

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Depositi bancari e postali	3.493.779	895.764	-2.598.015
Depositi c/o tesoriere	*2.824.446*	*557.767*	*-2.266.679*
Banche cc/cc	*76.987*	*78.801*	*1.814*
Poste cc/cc	*592.345*	*259.196*	*-333.150*
Fondi liquidi vincolati c/o Banca d'Italia	3.211.670	2.654.653	-557.018
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.000	3.000	0
Totale	**6.708.449**	**3.553.417**	**-3.155.032**

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

a) una considerevole diminuzione della disponibilità effettiva sui conti correnti bancari intestati all'Azienda presso Istituti di Credito, e in particolare presso l'Istituto Cassiere (dal 1° gennaio 2022 La Cassa di Ravenna S.p.A.), dovuto alla dinamica dell'incasso dei canoni di locazione e dell'anticipazione/recupero di risorse per conto terzi, che nel 2025 ha visto pagamenti di portata eccezionale, in relazione alla cospicua mole di attività tecnica di manutenzione e recupero, su cui viene fornito ampio dettaglio nella relazione sulla gestione;
b) un fisiologico decremento nei due conti infruttiferi vincolati presso la Banca d'Italia per finanziamenti di interventi edilizi (uno in base alla legge 560/1993 e l'altro in base alle leggi di finanziamento antecedenti), dovuto ai prelievi dalla stessa nel corso dell'anno per utilizzare delle risorse stesse a copertura di interventi edilizi secondo la destinazione stabilita in sede di programmazione.

In merito a questa seconda tipologia di conti, si rammenta che da diversi anni si è scelto di rilevare fra le disponibilità liquide tali somme, identificando per chiarezza la categoria con una sottovoce 1-b) ulteriore

rispetto allo schema civilistico e distinta per chiarezza dai conti ordinari di cui l'Azienda ha la titolarità.
Si è ritenuto infatti coerente con il Principio Contabile OIC 14 che la rappresentazione di questi fondi (disponibili per l'ACER solo per specifici scopi, in quanto l'Azienda ne ha la traenza ma non la titolarità) avvenisse tra le disponibilità liquide, ma in una specifica voce denominata "fondi liquidi vincolati".

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente a Euro 153.204 e risultano aumentati di circa 92 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2024.
I ratei e i risconti attivi al 31 dicembre 2025 sono così composti (in unità di Euro).

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Ratei attivi	**0**	**0**	**0**
Interessi attivi su titoli	0	0	0
Altri	0	0	0
Risconti attivi	**61.264**	**153.204**	**91.940**
Imposta di registro su contratto di locazione	39.269	136.372	97.103
Altro (abbonamenti, servizi, polizze, somministrazioni…)	21.995	16.831	-5.164
Totale	**61.264**	**153.204**	**91.940**

Rispetto al dato al 31 dicembre 2024 si nota principalmente la variazione nel valore dell'imposta di registro, che deriva da un rilevante risconto pluriennale per imposta di registrazione di contratti locazione alloggi, pagata ad autunno 2025 ma di validità triennale. Tale importo viene pertanto anno per anno attribuito per competenza agli esercizi 2026, 2027 e 2028. Essendo il 50% di tale importo a carico degli inquilini, l'operazione porta anche alla rilevazione di un significativo risconto passivo, su cui ci si soffermerà illustrando la relativa voce di bilancio.

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 il Patrimonio Netto dell'Azienda ha subito le variazioni (in unità di Euro) riportate nel seguente prospetto.

Come consueto, eventuali minime discrepanze rispetto al prospetto di bilancio sono dovute agli arrotondamenti o alla necessità in sede di chiusura di rappresentare, fra le altre riserve, l'effetto degli arrotondamenti per mantenere il bilanciamento fra attivo e passivo.

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2025
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	489.600	704			490.304
Altre riserve	816.175	13.361			829.536
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	14.063		14.063	24.877	24.877
Totale	**8.801.415**	**14.065**	**14.063**	**24.877**	**8.826.294**

Inoltre, ai fini di una più completa informazione circa le modalità di formazione del patrimonio netto di inizio esercizio, si riporta dal bilancio precedente l'analogo prospetto relativo alle variazioni 2024.

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Aumenti	Diminuzioni	Utile/perdita d'esercizio	Valore al 31/12/2024
Capitale di dotazione	4.412.295				4.412.295
Riserve di rivalutazione	2.127.215				2.127.215
Riserve statutarie	488.137	1.463			489.600
Altre riserve	788.386	27.789			816.175
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067				942.067
Utile (perdita) dell'esercizio	29.252		29.252	14.063	14.063
Totale	**8.787.352**	**29.252**	**29.252**	**14.063**	**8.801.415**

In relazione alle disposizioni contenute nell'art. 10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, si precisa che le riserve da rivalutazione monetaria sono relative alle rivalutazioni attuate in conformità alle specifiche disposizioni di legge di seguito indicate.

La notevole distanza temporale delle rivalutazioni, di gran lunga superiore ai termini di obbligo di conservazione delle scritture contabili, lascia alcune incertezze nel fornire indicazioni di dettaglio sull'articolazione fra le diverse voci dell'attivo delle rivalutazioni effettuate; tuttavia dal materiale disponibile emergono i seguenti dati:

- Fondo di rivalutazione monetaria Legge 11 febbraio 1952, n. 74, con un saldo di 366.326 Euro, risultante dalla conversione matematica dell'importo di 709.305.737 lire: dai documenti reperiti negli archivi (relazioni accompagnatorie al bilancio consuntivo 1952 e materiale riportante i conteggi effettuati), si può affermare che l'importo sia da attribuire per 679.331.005 lire al saldo di rivalutazione di fabbricati e per 27.680.182 lire al saldo di rivalutazione di aree, essendo disponibile agli atti anche l'elenco preciso originale degli edifici e delle aree interessate. La differenza di 2.294.550 lire sembrerebbe invece riconducibile alla rivalutazione di riserve accantonate negli anni precedenti dall'Ente, possibilità consentita dalla legge in questione e citata nei documenti disponibili;
- Fondo di rivalutazione monetaria Legge 19 marzo 1983, n. 72, con un saldo di 1.760.889 Euro, risultante

dalla conversione matematica dell'importo di 3.409.557.209 lire: dai documenti reperiti negli archivi (dati riportati nelle delibere di approvazione del bilancio consuntivo 1983 e bozze di conteggi svolti in preparazione della delibera di Consiglio di Amministrazione del 23 maggio 1984 che ha approvato la rivalutazione), si desume che tale importo era relativo alla rivalutazione esclusivamente di stabili in proprietà costruiti con contributo e senza contributo e in misura minoritaria, presumibilmente nell'ordine di un 18%, a stabili in proprietà superficiaria.

Per i beni in patrimonio non risultano essere state eseguite altre rivalutazioni monetarie, né si è derogato ai criteri legali di valutazione.

Infine, in relazione a quanto disposto dall'art. 2427 c.c., numero 7-bis, si presenta il seguente prospetto che analizza le possibilità di utilizzazione e distribuibilità in base all'attuale destinazione stabilita dalla Conferenza degli Enti, nonché l'eventuale utilizzo nei tre precedenti esercizi delle voci di patrimonio netto.

Voce	Importo al 31/12/2025	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzi nei tre precedenti esercizi (2023, 2024 e 2025)		
				Copertura perdite	Correzione errori	Altro (interventi edilizi)
Capitale di dotazione	4.412.295					
Riserve:						
Riserva da sovrapprezzo azioni	0		*0*			
Riserve di rivalutazione	2.127.215	*P*	*2.127.215*			
Fondo di riserva	131.181	*P*	*131.181*			
Riserve statutarie e regolamentari	359.123	*P*	*359.123*			
Riserva azioni proprie in portaf.	0		*0*			
Riserva per copertura flussi attesi	0		*0*			
Altre riserve	829.536	*U*	*829.536*			
Utili (perdite) portati a nuovo	942.067	P/D/E	942.067			
Totale	***8.801.417***		***4.389.122***	*0*	*0*	*0*
Quota non distribuibile			3.447.055			
Quota eventualmente distribuibile			942.067			

P: copertura perdite; A: aumento di capitale; D: distribuzione; U: utilizzo per interventi edilizi; E: correzione errori contabili

In merito è opportuno far presente che la natura giuridica dell'Azienda, in quanto Ente Pubblico Economico, non permette di affermare con certezza (visto anche il silenzio in materia sia della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 istitutiva dell'Ente, sia dello Statuto vigente) che le riserve, siano esse di capitale o di utili, possano essere utilizzate per aumenti del capitale di dotazione.

Alla luce invece del testo vigente dell'art. 21 dello Statuto è indubbio che le riserve possano essere utilizzate per la copertura di perdite, e che l'utile possa essere destinato, oltre che alla costituzione di riserve, anche a specifici fondi oneri futuri per rinnovamento, miglioramento e incremento del patrimonio immobiliare dell'ACER o del patrimonio di edilizia residenziale pubblica della Provincia, ed eventualmente anche alla distribuzione agli Enti titolari.

Si presenta altresì di seguito, a norma dell'art. 2427, comma 1, punto 7 del codice civile, la composizione della voce "Altre riserve" al 31 dicembre 2025:

- Riserva per interventi edilizi in locazione permanente comprensorio forlivese Euro 27.000
- Riserva per interventi edilizi in locazione permanente comprensorio cesenate Euro 69.691
- Riserva per recupero alloggi da riassegnare nel territorio provinciale Euro 292.648
- Riserva per interventi di adeguamento e manutenzione patrimonio ACER Euro 373.787
- Riserva per interventi di risparmio energetico patrimonio ACER Euro 11.770
- Riserva per interventi per realizzazione di servizi di prossimità Euro 40.000
- Riserva per interventi rinnovamento/incremento patrimonio Comune Cesena Euro 14.638

Si tratta in tutti i casi di riserve costituite o incrementate dalla Conferenza degli Enti in sede di destinazione dell'utile d'esercizio, a norma dell'art. 21, comma 1, lett. c) del vigente Statuto di ACER, destinate a interventi di manutenzione, recupero o nuova costruzione sul patrimonio proprio o comunale; il loro utilizzo anno per anno avviene secondo le rispettive destinazioni stabilite dalla Conferenza degli Enti ed è compiutamente commentato nei rispettivi bilanci.
Nel corso dell'esercizio 2025 non si sono rilevati utilizzi di tali riserve.

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di circa 472 mila Euro, sono così costituiti (in unità di Euro):

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Aumenti	Diminuzioni	Valore al 31/12/2025
Fondo trattamento di quiescenza	0			0
Fondo imposte differite	0			0
Altri fondi	491.769	40.932	60.805	471.896
F.di manutenzione stabili	*349.399*	*0*	*0*	*349.399*
- Rettifica fondi manutenzione per interventi in corso ai fini espositivi	*-91.271*	*0*	*0*	*-91.271*
F.do progettaz.e innovaz. art. 45 D.Lgs. 36/2023	*233.642*	*40.932*	*60.805*	*213.768*
F.do prepensionamento e ristrutturazioni aziendali	*0*	*0*	*0*	*0*
Totale	**491.769**	**40.932**	**60.805**	**471.896**

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2024, si possono formulare le seguenti osservazioni:

- il fondo imposte differite, costituito in passato alla luce della scelta di rateizzare l'IRES su significative plusvalenze da cessione di immobili, è pari a zero ormai dal 2016;

- i fondi manutenzione non hanno rilevato movimenti contabili durante l'esercizio; la tempistica tecnica di attuazione degli interventi e le problematiche organizzative legate alle difficoltà tecniche nella progettazione e attuazione dei cantieri portano inevitabilmente a rinviare nel tempo lo sviluppo di alcuni interventi: nonostante questi sfasamenti temporali anche di diversi anni, si conferma la natura di fondo di queste risorse.
  Si nota, rappresentata nel prospetto con la riga in diminuzione, la rettifica ai fini espositivi della voce B.4), già ampiamente illustrata in precedenza trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dell'attivo;
- il fondo aggiornamento di cui al vigente Regolamento interno approvato ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 36/2023 da ultimo con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 34/2025 (già fondo progettazione e innovazione di cui al D.Lgs. 50/2016), e alimentato anche dalle risorse per compensi dell'attività legale di cui alla delibera 5/2024, ha visto nel 2025 utilizzi per Euro 60.805, ma anche un ulteriore incremento per Euro 40.932, relativo alle attività svolte nell'anno 2025.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2025 a Euro 1.697.101, registrando un aumento di circa 135 mila Euro rispetto al precedente esercizio, in cui ammontava a Euro 1.561.854.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati al TFR complessivamente, a titolo di quota 2025 e a titolo di rivalutazione sul saldo dell'anno precedente, Euro 151.769 (al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge e a quanto al riguardo contenuto nel contratto collettivo.
A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 16.522 a seguito di liquidazione di contributi, anche pregressi, a carico del TFR a fondi di previdenza integrativa, come dettagliato nel seguente prospetto.

Saldo al 31/12/2024	*1.561.854*
Accantonamento 2025 al netto imposta sostitutiva	+151.769
Utilizzo 2025 per anticipazioni erogate ai dipendenti	0
Utilizzo 2025 liquidazioni a dipendenti cessati	0
Utilizzo 2025 per versamenti a previdenza integrativa	-16.522
Saldo al 31/12/2025	*1.697.101*

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue (in unità di Euro), al 31 dicembre 2025 ammontano complessivamente a Euro 18.371.092.

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	di cui esigibile oltre l'esercizio successivo	di cui con durata residua superiore ai 5 anni	Variazione 2024-2025
Debiti verso tesoriere o cassiere	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0	0
Debiti verso posta	0	0	0	0	0
Mutui	0	0	0	0	0
Acconti	25.255	25.255	0	0	0
Debiti verso fornitori	2.404.881	3.498.086	0	0	1.093.205
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti per Gestione speciale	21.713.834	23.475.035	0	0	1.761.201
- Interventi in corso con finanziamento pubblico (rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso)	*-15.937.385*	*-18.450.582*	*0*	*0*	*-2.513.197*
Debiti tributari	108.259	104.636	0	0	-3.623
Debiti v/ist.di prev.e sicurezza sociale	202.914	189.028	0	0	-13.887
Altri debiti	14.179.970	13.263.394	0	0	-916.576
- Interventi in corso finanziati con debiti verso Comuni (rettifica ai fini espositivi da Immobilizzazioni in corso)	*-3.346.061*	*-3.733.760*	*0*	*0*	*-387.699*
Totale	**19.351.667**	**18.371.092**	**0**	**0**	**-980.576**

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni.

I mutui espongono un saldo pari a zero, come nell'esercizio precedente; è infatti terminato già dal 2015 il pagamento delle rate di ammortamento degli ultimi mutui presso la Cassa Depositi e Prestiti, mentre non sono state attivate nuove forme di finanziamento.

Gli acconti registrano l'importo di Euro 25 mila, analogo a quello indicato nel precedente esercizio; tale valore, infatti, è costituito da anticipi su predisposizione di pratiche di cessione di alloggi, che sono state effettuate nel corso dell'anno in misura nulla in relazione agli acconti versati, e questo spiega l'invarianza del valore rispetto al 2024.

I debiti verso fornitori ammontano a Euro 3.498.086 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento per Euro 1.093.205.

I debiti per Gestione Speciale conseguenti alla riscossione dei rientri finanziari della cessione degli alloggi sono così rappresentati:

- rientri destinati alle finalità dell'art. 25 della Legge 513/1977: Euro 385.811;
- rientri destinati alle finalità della Legge 560/1993: Euro 5.874.057;
- rientri diversi e finanziamenti vari per interventi edilizi a disponibilità ACER: Euro 17.215.167.

Peraltro, come già rilevato in precedenza, nell'esposizione in bilancio la parte di finanziamenti collegata a

interventi edilizi non ancora conclusi è stata ridotta per un importo pari al corrispondente valore delle immobilizzazioni in corso (pari a 18.450.582, come evidenziato in tabella), al fine di fornire una presentazione coerente con il già illustrato principio contabile, in base al quale il valore degli immobili costruiti con contributo viene iscritto in bilancio al netto del contributo stesso; si richiama in merito quanto dettagliatamente esposto trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dello stato patrimoniale.

I debiti tributari sono iscritti per Euro 104.636.
Essi sono così composti:

- Ritenute IRPEF dipendenti Euro 30.243
- Ritenute d'acconto lavoratori autonomi, amministratori e collaboratori Euro 4.232
- Altri debiti verso l'Erario Euro 70.160

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

I debiti verso Enti previdenziali sono costituiti da debiti maturati nel corso del 2025 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.
Nel dettaglio tale voce è così composta:

- Inps Euro 3.810
- Inpdap-Enpded-Cpdel Euro 174.788
- Inail Euro 0
- Enti previdenza integrativa Euro 5.470
- Altri fondi previdenziali Euro 4.960

Gli altri debiti sono pari a Euro 13.263.934, interamente esigibili nel successivo esercizio, e registrano un decremento di 917 mila Euro rispetto al saldo al 31 dicembre 2024.
Peraltro, come già rilevato in precedenza, nell'esposizione in bilancio la parte di debiti verso Comuni che risulta collegata a interventi edilizi non ancora conclusi è stata ridotta per un importo pari al corrispondente valore delle immobilizzazioni in corso; si richiama in merito quanto dettagliatamente esposto illustrata trattando delle Immobilizzazioni in corso alla voce B.II) dello stato patrimoniale.
Il dettaglio di questa voce è il seguente:

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Assegnat.e cession.per conguaglio servizi	134	134	0
Assegnatari vari per somme da rimborsare	5.615	6.215	600
Depositi cauzionali	1.409.406	1.432.615	23.209
Enti diversi	167.412	138.627	-28.785
Debiti v/ personale dipendente	512.550	409.346	-103.204
Debiti diversi	1.395.365	1.082.370	-312.995
Debiti per gestione alloggi conto terzi	10.689.488	10.194.087	-495.400
- rettifica espositiva per interventi in corso	*-3.346.061*	*-3.733.760*	*-387.699*
Totale	**10.833.909**	**9.529.634**	**-1.304.275**

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

L'importo cospicuo della voce relativa ai debiti per gestione alloggi per conto terzi è collegato alla classificazione in questa voce dei debiti per risorse da destinare alla manutenzione differita sugli alloggi comunali, derivanti sia da rapporti convenzionali che da rapporti concessori, che hanno evidente natura di debito verso i Comuni.
In particolare, nella voce D.15) - Altri debiti del presente bilancio sono rilevati complessivi Euro 8.386.858 di debiti verso i Comuni (di cui Euro 3.984.857 alla data di chiusura dell'esercizio non risultavano ancora oggetto di specifici provvedimenti di destinazione delle relative risorse) connessi alla rilevazione nei rispettivi bilanci dal 2006 in poi dell'onere di gestione per contributo manutentivo sugli alloggi di e.r.p. in concessione, sulla cui natura verranno forniti ulteriori approfondimenti in sede di commento alla voce B.14) del conto economico.
Tale importo complessivo è costituito sia da contributi manutentivi non ancora utilizzati sugli alloggi di e.r.p. in concessione basato sulla copertura dei costi effettivi sia, in parte minoritaria, da ulteriori contributi non ancora utilizzati per le finalità dell'e.r.p. stabiliti in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, su decisione della Conferenza degli Enti secondo quanto previsto dalle concessioni in vigore.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti passivi al 31 dicembre 2025 ammontano complessivamente a Euro 66.387 e risultano aumentati di circa 48 mila Euro rispetto al dato al 31 dicembre 2024.
Gli stessi sono così composti (in unità di Euro).

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Ratei passivi	120	120	0
Risconti passivi	18.220	66.267	48.047
Totale	**18.340**	**66.387**	**48.047**

I ratei passivi al 31/12/2025 sono costituiti interamente da quote di abbonamenti o contratti di durata annuale con validità non coincidente con l'anno solare.
I risconti passivi al 31/12/2025 sono costituiti interamente da un consistente risconto pluriennale necessario per attribuire anche agli esercizi 2025, 2026 e 2027 le quote parte di competenza del recupero operato dagli inquilini del 50% dell'imposta triennale di registrazione dei contratti di edilizia residenziale pubblica, pagata in autunno 2025; si rinvia in merito a quanto illustrato trattando del correlato risconto attivo per imposta di registro.

Esame delle voci del conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2025 ammonta a Euro 10 milioni 439 mila e registra un aumento di circa 728 mila Euro rispetto alle voci del precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando come segue le poste che lo compongono.

A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi vengono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale, e in particolare:
- i ricavi da canoni vengono rilevati in relazione al periodo temporale cui si riferiscono;
- i ricavi per corrispettivi di amministrazione/manutenzione stabili e di attività costruttiva per conto terzi vengono rilevati in relazione al periodo temporale in cui si è svolta la prestazione oggetto di corrispettivo;
- i ricavi per rimborsi da amministrazione/manutenzione stabili e da gestione servizi vengono rilevati in relazione al periodo temporale in cui è sorto il diritto al rimborso della spesa da parte dell'ACER.

Nel suo complesso, la voce risulta così composta (in unità di Euro).

Descrizione	2024	2025	Variazione
Ricavi delle vendite	*0*	*0*	*0*
Ricavi da prestazioni della gestione immobiliare	*8.321.107*	*8.676.554*	*355.447*
Canoni di locazione	7.569.013	7.888.357	319.344
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	371.496	356.131	-15.364
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione	380.599	432.066	51.467
Rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0
Ricavi da prestazioni tecniche per c/terzi	*821.700*	*903.523*	*81.824*
Attività costruttiva e di manutenzione straordinaria	821.700	903.523	81.824
Totale ricavi vendite e prestazioni	**9.142.807**	**9.580.077**	***437.270***

In merito alla ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica prevista dall'art. 2423 c.c., si precisa che tale informazione non viene riportata in quanto non significativa, essendo tutte le attività svolte da ACER relative o alla gestione di immobili situati nell'ambito della Provincia di Forlì-Cesena o alla prestazione di servizi tecnici a favore dei Comuni della medesima Provincia.

I ricavi delle vendite sono a valore zero, essendo terminate già dal 2011 le ultime stipule degli atti per il programma di costruzioni per la vendita di immobili in località Sogliano e Gambettola, e non essendo al momento operativi analoghi programmi.

Si può notare, osservando la tabella, come a sostanziale parità di numero dei Comuni in regime concessorio di gestione degli alloggi, le grandezze relative alla gestione immobiliare presentino nel complesso dati con variazioni contenute rispetto al totale annuo, riconducibili principalmente a un incremento del monte canoni.
Si possono in questa sede richiamare le caratteristiche essenziali della rilevazione contabile delle grandezze legate alla gestione degli alloggi comunali nell'ambito di un rapporto concessorio:
- rilevazione dei canoni di locazione fra i ricavi, pur senza iscrizione a stato patrimoniale di poste relative al valore degli immobili (non essendone ACER il proprietario) e ovviamente senza imposizione IMU sugli immobili gestiti per conto terzi;
- rilevazione fra i costi delle spese di gestione (spese di assicurazione, registrazione contratti, quote condominiali, e soprattutto spese vive di manutenzione, ecc.);
- rilevazione fra gli oneri diversi di gestione, in contropartita di un debito verso il Comune, del costo

d'esercizio rappresentato dalle risorse nette di competenza dell'anno da investire in ciascun Comune, che in base agli atti di concessione ACER sostiene nell'ambito della produzione del servizio di gestione degli alloggi.

Si precisa altresì che gli importi dei canoni di locazione rilevati a conto economico (Euro 7.888.357) sono i seguenti:

- locali a uso diverso Euro 194 mila
- alloggi di proprietà comunale gestiti in concessione Euro 7 milioni 563 mila
- alloggi e.r.p. ACER, realizzati senza contributi pubblici Euro 80 mila
- alloggi di proprietà comunale gestione Agenzia Affitto Forlì Euro 20 mila
- alloggi destinati a militari Euro 4 mila
- alloggi edilizia agevolata ACER Euro 27 mila

Ulteriori considerazioni sull'articolazione e sulla dinamica dei canoni, nonché sulla determinazione degli oneri di gestione e dei rimborsi per l'amministrazione e la manutenzione degli stabili (in proprietà e per conto delle Amministrazioni Comunali) sono contenute nella relazione sulla gestione.

Risultano invece particolarmente elevati, in un ordine di grandezza anche superiore al livello già del tutto eccezionale registrato nel 2024, i proventi dell'attività tecnica su interventi edilizi seguiti dall'Azienda, confermando così la fase di straordinaria attività tecnica per conto dei Comuni in attuazione del consistente programma di investimento edilizio in corso in questi anni, su cui vengono forniti ampi dettagli nella relazione sulla gestione.
Anche per il 2025 si rileva un'incidenza decisamente alta dei compensi tecnici legati ad attività di manutenzione straordinaria, anziché di ristrutturazione o nuova costruzione: questo volume così significativo è legato alla notevole attività svolta nell'ambito dei lavori su parti comuni di edifici esistenti, del recupero degli alloggi di risulta e della manutenzione straordinaria in edifici interessati dall'alluvione del 2023; anche in questo caso, sul tema sono state svolte adeguate considerazioni nel paragrafo della relazione sulla gestione dedicato all'attività manutentiva ed edilizia.

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

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto ACER non ha prodotto beni per la vendita classificabili in questa categoria.

A.3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione

La presente voce presenta un saldo pari a zero, analogamente a quanto rilevato al 31 dicembre 2024.
Come già illustrato trattando le rimanenze, l'utilizzo di questa voce in anni passati è stato relativo alla maturazione dei ricavi connessi alle fasi intermedie degli interventi per la costruzione di immobili destinati alla vendita a prezzi convenzionati a soggetti individuati dal Comune di Sogliano e della costruzione e vendita di un immobile a uso misto abitativo-terziario a Gambettola, Via Viole.
Il saldo pari a zero degli ultimi esercizi è determinato dalla definitiva conclusione del programma di costruzione di alloggi per la vendita.

A.4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

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

A.5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano nel loro complesso a Euro 859 mila, registrando un incremento di 290 mila Euro rispetto al precedente esercizio.
Tale variazione, come si nota nella tabella seguente, deriva principalmente da:

- un aumento della quota di interventi manutentivi addebitati alle gestioni comunali nei precedenti esercizi, poi posta a carico di altri tipi di finanziamento;
- un aumento nell'utilizzo delle risorse alternative ai canoni di locazione per la copertura di spese di manutenzione nei Comuni in concessione, non tanto in termini di risorse di solidarietà manutentiva intercomunale, quanto nell'utilizzo di altre risorse derivanti da risorse pubbliche presenti nel passivo dello stato patrimoniale come debito verso i Comuni;
- un aumento dei rimborsi e proventi diversi, riconducibile all'incremento dei ricavi da rimborsi per assicurazione di danni sugli alloggi gestiti.

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

Descrizione	2024	2025	Variazione
Rimborsi e proventi diversi	*565.831*	*845.254*	*279.423*
Plusvalenze da immobili destinati alla vendita	0	0	0
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	7.922	11.835	3.913
Altri rimborsi e proventi diversi	143.163	276.727	133.564
Utilizzo fondo solidarietà manutentiva	402.217	402.920	703
Ricavi da rettifiche su manutenzioni comunali	12.530	81.093	68.563
Utilizzo debiti verso Comuni da finanziamenti pubblici	0	72.679	72.679
Rimborsi dalla Gestione Speciale	*0*	*0*	*0*
Contributi in c/esercizio	*1.234*	*0*	*-1.234*
Proventi da prescrizione debiti	*1.742*	*13.920*	*12.178*
Totale altri ricavi e proventi	**568.807**	**859.173**	***290.367***

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione nel 2025 ammontano a Euro 10.566.656 e registrano un aumento di circa 585 mila Euro rispetto al precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando come segue le poste che lo compongono.

B.6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero in quanto ACER non ha sostenuto costi di questo tipo in relazione alla produzione di beni per la vendita.

B.7) Costi per servizi

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano complessivamente a 6 milioni 584 mila Euro, registrando un aumento di circa 487 mila Euro rispetto alle analoghe voci del precedente bilancio.
Nel prospetto seguente si evidenziano le voci più rilevanti (in unità di Euro, l'eventuale differenza rispetto a quanto esposto in bilancio è causata dagli arrotondamenti).

Descrizione	2024	2025	Variazione
Spese generali	*565.590*	*594.357*	*28.767*
Indennità, compensi e rimborsi amm.ri e sindaci	78.884	93.384	14.500
Spese per comunicazione istituzionale	118	39	-79
Affitti e spese, servizi e manutenzione uffici	142.285	130.444	-11.842
Spese postali e telefoniche	22.938	31.765	8.828
Cancelleria e stampati	4.769	10.436	5.666
Gestione mezzi di trasporto	7.895	6.916	-979
Manutenzione macchine d'ufficio	0	0	0
Gestione sistema informativo	41.178	41.707	529
Concorsi, seminari, convegni e corsi prof.li	10.090	896	-9.193
Costi per servizi esterni	159.013	180.863	21.850
Altro	98.421	97.908	-513
Spese della gestione immobiliare	*5.363.713*	*5.771.945*	*408.232*
Spese di amministrazione	789.633	842.110	*52.477*
Spese di manutenzione	4.574.080	4.929.835	*355.755*
Spese di gestione dei servizi	0	0	*0*
Spese dell'attività costruttiva	*167.527*	*217.654*	*50.127*
Spese per incarichi per attività edilizia c/terzi	167.527	217.654	*50.127*
Spese per interventi destinati alla vendita	0	0	*0*
Totale costi per servizi	**6.096.830**	**6.583.956**	***487.125***

Come si può notare, la variazione dei costi per servizi nel 2025 rispetto all'esercizio precedente, è collegata in particolare alle seguenti voci:

- un leggero aumento delle spese generali e di funzionamento, riconducibile principalmente all'incremento del 50 per cento degli emolumenti degli amministratori, disposto dalla Conferenza degli Enti in occasione delle nomine a fine giugno 2025 e a un incremento *una tantum* dei costi per servizi esterni per l'incarico di progettazione e realizzazione, dal punto di vista sia grafico che tecnologico, del nuovo sito aziendale (di fatto ad utilità pluriennale, ma non capitalizzabile secondo i principi contabili OIC);
- un aumento delle spese di amministrazione degli edifici, la cui componente principale è l'aumento delle spese per premi assicurativo per la polizza globale sui fabbricati gestiti (quasi 49 mila Euro di incremento);
- un aumento delle spese di manutenzione imputate a conto economico, relative a immobili di terzi gestiti

in concessione: questo incremento è da attribuirsi ad un'attività particolarmente intensa di recupero di alloggi sfitti, come ampiamente illustrato nella relazione sulla gestione, e ad importanti interventi manutentivi su edifici a proprietà mista in condominio;
- un aumento delle spese per incarichi esterni destinati a supportare l'attività costruttiva, dovuto al ricorso a risorse esterne per fronteggiare la considerevole mole di attività tecnica per conto dei Comuni, accennata in sede di commento alla voce A1) e anch'essa illustrata nella relazione sulla gestione.

Ai sensi del punto 16 dell'art. 2427 c.c., si precisa che nell'importo indicato per la voce "Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci" sono compresi, oltre a oneri contributivi e assicurativi a carico dell'Azienda e a rimborsi spese, i compensi per gli organi sociali posti a carico dell'esercizio per un importo complessivo di competenza di Euro 90.108, così suddivisi per ciascuna categoria:

Compensi agli amministratori	Euro	64.500
Compensi ai componenti del Collegio dei Revisori dei conti	Euro	25.608

Si rileva che, come già illustrato in un precedente passaggio del presente paragrafo, in sede di rinnovo dei componenti del Consiglio di Amministrazione con decorrenza da luglio 2025, la Conferenza degli Enti ha deliberato un incremento dei compensi nella misura del 50 per cento rispetto al Consiglio precedente.
Si precisa inoltre che a nessun membro dei citati organi sociali sono stati concessi crediti o anticipazioni.

Ai sensi dell'art. 5 della Legge 25/2/1987 n. 67, si fa presente altresì che esiste uno specifico conto di contabilità (codice numero 5207010201) nel quale risultano iscritti in bilancio, nell'ambito della presente voce B.7), gli importi destinati all'acquisto di spazi pubblicitari su mezzi di comunicazione di massa, che annualmente, se diversi da zero, sono oggetto, nelle scadenze e con i presupposti previsti dalla normativa, di specifica comunicazione all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni.
Relativamente al 2025 peraltro il saldo del conto indicato risulta pari a zero.

B.8) Costi per godimento di beni terzi

Sono presenti in questa voce nel 2025:
- il canone di noleggio auto senza conducente per l'intero parco auto aziendale (Euro 13.520), in quanto fin dal 2018 il Consiglio di Amministrazione decise di dismettere tutte le vecchie auto in proprietà, sostituendole appunto tramite lo strumento del noleggio ritenuto più flessibile;
- canone e costo copia per il noleggio omnicomprensivo di macchine fotocopiatrici digitali multifunzione e stampanti e dei servizi correlati per Euro 6.010;
- canone d'uso di un software necessario per il monitoraggio dei server e la sicurezza dei dati, di cui l'Azienda dal 2025 si è assicurata la disponibilità non secondo il tradizionale modello contrattuale dell'acquisto di licenza, ma con il nuovo modello emergente di acquisto in abbonamento di un servizio di utilizzo (cosiddetto modello Software as a Service - SaaS), per Euro 3.096;
- un canone di concessione di modesto importo (Euro 421) dovuto al Comune di Forlì per il diritto d'uso dell'impianto fotovoltaico situato sulla copertura di un edificio di proprietà del Comune stesso.

Non sono in essere contratti di leasing di nessun tipo, né altri tipi di contratti per il godimento di beni di terzi.

B.9) Costi per il personale

Detti costi sono quelli riportati dettagliatamente nel prospetto che segue (in unità di Euro).

L'incremento delle retribuzioni, oltre che delle dinamiche della pianta organica (a cui è dedicato un apposito paragrafo nella relazione sulla gestione), è dovuto all'applicazione del nuovo contratto collettivo 2022-2024,

sottoscritto il 6 novembre 2024 e che ha disposto con decorrenza dicembre 2024 a favore dei dipendenti un incremento significativo delle retribuzioni tabellari lorde, nell'ordine del 7-8%.

	2024	2025	Variazione
Salari e stipendi	*1.904.875*	*1.963.873*	*58.998*
Retribuzioni	1.424.590	1.474.236	49.646
Altre voci fisse retributive	143.009	158.227	15.218
Lavoro straordinario	37.278	44.009	6.731
Indennità di trasferta	1.699	2.039	340
Retribuzione di risultato	298.299	285.363	-12.937
Oneri sociali	*503.423*	*523.427*	*20.003*
Trattamento di fine rapporto	*142.502*	*157.903*	*15.401*
Trattamento di quiescenza	*0*	*0*	*0*
Altri costi del personale	*6.845*	*7.131*	*286*
Totale	***2.557.645***	***2.652.334***	***94.689***

L'ammontare dei premi di produttività del 2025, anche se ancora da mettere in pagamento alla data della stesura del presente bilancio, in contabilità è stato rilevato al 31 dicembre 2025, come prescritto dal principio della competenza, in base a:

- la stima delle risorse economiche rese disponibili dagli accordi aziendali sulle risorse da destinare a premio di risultato nei contratti collettivi decentrati integrativi vigenti per l'anno 2025, sia per il personale non dirigente che per quello dirigente;
- la quantificazione effettuata dalla Direzione Tecnica e dalla Direzione Amministrativa dei fondi previsti dai vigenti Regolamenti interni approvati dal Consiglio di Amministrazione sia per gli incentivi all'attività tecnico-contrattuale di cui all'art. 45 del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36, sia per i compensi professionali per l'attività legale interna di cui all'art. 9 del D.L. 90/2014.

Si è provveduto, in base al principio della competenza, alla rilevazione delle ferie non godute (sul bilancio qui in approvazione l'effetto della rilevazione è stato comunque limitato, in quanto il valore delle ferie non godute dai dipendenti al 31 dicembre 2025 e dei relativi contributi era superiore al corrispondente valore stanziato al 31 dicembre 2024 e godute nello scorso anno per 12.687 Euro).
Si nota l'aumento sensibile della voce relativa al trattamento di fine rapporto di lavoro dipendente, pur a sostanziale parità di retribuzioni, soprattutto in relazione al fatto che nel corso del 2025 non si sono verificate liquidazioni per cessazioni dal servizio e che (in base all'art. 2120 del Codice Civile) il fondo esistente è stato sottoposto a un indice annuale di rivalutazione non trascurabile, risultato nel 2025 del 2,31% contro il 2,32% circa del 2024. Si rammenta infatti che in base al Codice ogni anno il trattamento al 31 dicembre dell'anno precedente è incrementato al 31 dicembre del nuovo anno con l'applicazione di un tasso costituito dall'1,5 per cento in misura fissa e dal 75 per cento della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, rispetto al mese di dicembre dell'anno precedente.

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 2025, ripartito per categoria e determinato sulla base della media giornaliera. La media come consueto viene esposta comprensiva delle eventuali unità a tempo determinato, che peraltro nel corso del 2025 erano pari a zero.
La distribuzione della dinamica del personale nel corso dell'anno è stata tale per cui la media puntuale

giornaliera dell'anno (42,75, approssimato in tabella a 42,7) risulta leggermente superiore alla media aritmetica fra i dati al 1° gennaio (42 unità) e i dati al 31 dicembre (43 unità); infatti nel corso del 2025 si è attuata l'assunzione di una unità di personale con decorrenza inizio aprile.

Qualifica	In servizio al 01/01/2025	In servizio al 31/12/2025	N. medio dipendenti 2025 (compresi tempi determinati)
Dirigenti	2	2	2
Quadri	3	4	3,8
Impiegati	37	37	36,9
Operai	0	0	0
Totale	**42**	**43**	**42,7**

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

B.10) Ammortamenti e svalutazioni

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

Gli ammortamenti delle *immobilizzazioni immateriali*, che ammontano complessivamente a Euro 8.995, sono relativi a quote di ammortamento di licenze software acquisite in proprietà e della nuova immobilizzazione costituita dal nuovo marchio/logotipo, non essendovi al momento a bilancio, come già rilevato in sede di analisi dello stato patrimoniale, altri tipi di immobilizzazioni immateriali.
Gli ammortamenti delle *immobilizzazioni materiali* effettuati, ammontanti a Euro 136.399, si riferiscono in parte a stabili di proprietà costruiti senza contributo in locazione o a uso diretto per Euro 87.885 e a impianti, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto e altri beni mobili ammortizzabili per Euro 48.514.
Le *altre svalutazioni delle immobilizzazioni* nell'esercizio presentano un valore pari a zero.
L'accantonamento per *svalutazioni dei crediti* compresi nell'attivo circolante è stato effettuato per un importo complessivo pari a Euro 125.000, a fronte di una valutazione complessiva della presunta inesigibilità dei crediti iscritti in bilancio (principalmente verso gli utenti da canoni di locazione od altri importi legati alla bollettazione, ma anche di altri crediti, quali quelli verso le imprese). Tale quota di accantonamento è stata determinata con un'analisi statistica, quale adeguamento del fondo svalutazione crediti al loro presumibile valore di realizzazione, determinato sulla base di elaborazioni effettuate in sede di chiusura del presente bilancio. Nel 2025 l'ammontare totale dei crediti da locazione ha fatto rilevare un leggerissimo aumento, tuttavia si è ritenuto di continuare una politica di moderato accantonamento, visto anche il costante utilizzo del fondo in corso d'anno. Per le motivazioni ampiamente illustrate nella relazione sulla gestione legate al particolare periodo in corso dal punto di vista economico e geo-politico, il Consiglio di Amministrazione ritiene opportuno riguardo a questa voce di bilancio mantenere una politica prudenziale, in considerazione anche dell'esperienza storica e della natura sociale dell'attività dell'Ente; in sede di redazione dei prossimi bilanci d'esercizio si continuerà perciò a valutare costantemente l'attendibilità della quota di svalutazione annuale e la misura dell'ulteriore adeguamento, alla luce dell'andamento effettivo degli incassi da canoni.
Si precisa comunque che in sede di determinazione delle imposte sui redditi non si tiene mai conto dell'accantonamento per svalutazione operato contabilmente, ma solamente della parte fiscalmente

deducibile ai sensi della vigente normativa.

Non si è invece provveduto ad alcuna svalutazione delle disponibilità liquide, né ad alcuna svalutazione di immobilizzazioni materiali o immateriali, non essendosene verificati i presupposti.

B.11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La presente voce, analogamente al precedente esercizio, presenta un saldo pari a zero, in quanto ACER anche nel 2025 non ha sostenuto costi di questo tipo in relazione alla produzione di beni per la vendita, né quindi si è determinata l'esistenza di giacenze di magazzino.

B.12) Accantonamenti per rischi

Al 31 dicembre 2025 la presente voce presenta un importo pari a zero.

B.13) Altri accantonamenti

La voce presenta un importo di Euro 40.932, dovuto all'accantonamento 2025 al fondo progettazione e innovazione di cui all'articolo 45 del D.Lgs. 36/2023 (già art. 113 del D. Lgs. 50/2016), determinato in base all'apposito Regolamento interno approvato dal Consiglio di Amministrazione, a cui si è aggiunto negli ultimi anni un modesto contributo derivante dal Regolamento interno che quantifica i compensi professionali per l'attività legale interna di cui all'art. 9 del D.L. 90/2014.

B.14) Oneri diversi di gestione

La voce, che presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2025 di Euro 995.993, risulta costituita nelle sue componenti più rilevanti nel modo seguente (in unità di Euro).

	2024	2025	Variazione
Somme ricavate da alienaz.ex L.560/93	*0*	*0*	*0*
Eliminazione crediti dell'attivo circolante	*24.609*	*0*	*-24.609*
Costi e oneri diversi	*542.923*	*613.998*	*71.075*
Contributi associativi	20.264	24.253	3.989
Giornali, riviste e pubblicazioni	1.057	2.290	1.233
Tributi consortili	3.652	3.605	-47
Contributo manut.alloggi comunali in concessione	345.325	396.538	51.212
Altre perdite e spese diverse	172.625	187.312	14.688
Imposte indirette, tasse e contributi	*379.758*	*381.995*	*2.237*
Imposta di bollo	110.616	110.383	-233
Imposta di registro	189.039	181.736	-7.303
IMU	74.276	73.302	-974
IVA indetraibile	5.310	16.033	10.722
Tassa comunali rifiuti	0	0	0
Altre imposte indirette ed altri tributi locali	516	541	25
Totale	***947.291***	***995.993***	***48.702***

La grandezza più significativa della voce, nonché la più meritevole di un commento specifico, risulta quella relativa all'importo del contributo per manutenzione alloggi comunali in concessione.
Tale contributo è di norma costituito dal costo di gestione che ACER sostiene in relazione all'obbligo previsto dagli atti di concessione, in base ai principi di cui all'art. 36 della L.R. 8 agosto 2001, n. 24 istitutiva delle Aziende Casa, di riconoscere a ciascun Comune concedente, con iscrizione di un debito a favore dello stesso, il risultato di gestione degli alloggi nel corso dell'esercizio.
In particolare, nel presente bilancio è stato rilevato, con contropartita alla voce D.15) - Altri debiti, un onere di gestione per contributo manutentivo sugli alloggi di e.r.p. ed edilizia agevolata in concessione basato sulla copertura dei costi effettivi (calcolati, come illustrato nella tabella f) allegata relazione sulla gestione, in un importo medio di Euro 43,04 mensili per alloggio) per complessivi Euro 177.045,00.
Inoltre, in considerazione dell'andamento del rapporto costi/ricavi dell'Azienda nel complesso delle attività ACER, come previsto dalle vigenti concessioni, si è rilevato, quale proposta alla Conferenza degli Enti in sede di approvazione del bilancio, un ulteriore contributo per le finalità dell'e.r.p. per complessivi Euro 217.941,84, a favore dei Comuni e ripartito in relazione al patrimonio gestito, corrispondente a una riduzione della quota media di copertura degli oneri di gestione all'importo di Euro 39,00 mensili per alloggio.

In merito alle imposte indirette, si ricorda che dal 2015 si è deciso di adottare per l'imposta di registro un criterio di contabilizzazione per cui il 100% dei costi di registrazione viene rilevato a conto economico, anche se in base ai contratti di locazione il 50% di tale importo viene poi recuperato dagli utenti interessati, venendo a costituire un ricavo all'interno della voce A.1) del conto economico; in tal modo l'importo rilevato nella presente voce corrisponde effettivamente al valore dell'imposta di registro complessivamente versata dall'Azienda.
Fra le altre imposte indirette rientra anche l'IVA indetraibile, in base al pro-rata di detraibilità definitivo dell'anno 2025 pari al 14% (da raffrontarsi con il 16% del 2024 e con il 13% del 2023); sussistono infatti nella normale attività dell'Azienda, e quindi anche nell'anno oggetto del presente bilancio, i presupposti per l'applicazione dell'art. 19, comma 5 del D.P.R. 633/1972, in quanto ACER esercita sia attività che danno origine a operazioni attive imponibili, sia attività che danno origine a operazioni esenti, e in particolare canoni di locazione di alloggi in proprietà o in concessione.
Coerentemente con quanto disposto dai principi contabili, l'IVA sugli acquisti è stata rilevata seguendo il trattamento contabile del bene o servizio acquistato al quale si riferisce, in quanto ne costituisce onere accessorio; pertanto l'IVA indetraibile iscritta direttamente in questa voce, pari a Euro 16.033, si riferisce esclusivamente a voci per le quali non era possibile l'attribuzione a un relativo costo in conto economico.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

C.15) Proventi da partecipazioni

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

C.16) Altri proventi finanziari

I proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (C.16.a) sono pari a Euro 67, e sono riconducibili a interessi da cessionari di alloggi con acquisti rateali; nessuno di questi crediti è relativo a imprese controllate, collegate o controllanti.
I proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni (C.16.b) sono pari a Euro

35.946 e derivano dagli strumenti classificati nella voce B.III) dello stato patrimoniale, a cui si rinvia.
I proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante sono pari a zero.
I proventi finanziari diversi (C.16.d), pari a Euro 202.835, sono costituiti:
- dagli interessi attivi maturati sui c/c bancari e postali per 36.553 Euro;
- da indennità di mora applicata nei confronti di assegnatari di immobili per Euro 63.559;
- da interessi per dilazioni nell'incasso di crediti ACER, sia verso assegnatari che verso Amministrazioni Comunali, per Euro 102.723.

In merito alla significativa variazione in diminuzione della presente voce rispetto al bilancio precedente, alla luce dell'andamento in calo dei tassi di interesse nel corso del 2025, si richiama quanto già illustrato nel paragrafo della relazione sulla gestione a commento del risultato d'esercizio.

C.17) Interessi e altri oneri finanziari

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sostenuti da ACER nell'esercizio 2025 ammontano complessivamente a Euro 29.902 e sono così costituiti:
- le spese e gli oneri su depositi bancari e postali, comprese le commissioni di incasso dei canoni pagati dagli inquilini, sono pari a Euro 11.017;
- gli interessi passivi, in parte già corrisposti e per la restante parte rilevati per competenza, sui depositi cauzionali versati dagli utenti sono pari a Euro 18.782;
- gli interessi e oneri finanziari diversi sono pari a Euro 102.

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

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

La voce presenta un saldo complessivo in bilancio al 31 dicembre 2025 pari a zero.

20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

L'ammontare delle imposte sul reddito dell'esercizio è quello di seguito rappresentato (in unità di Euro).
Non si è proceduto allo stanziamento per imposte anticipate non recuperabili con certezza in esercizi futuri, in relazione alla parte non deducibile degli accantonamenti e delle voci di costo non deducibili; infatti la prospettiva concreta dell'Azienda negli esercizi futuri è di mantenere un risultato d'esercizio in pareggio, alla luce sia delle finalità istituzionali dell'ACER quale Ente Pubblico Economico, sia degli equilibri del conto economico che si realizzano con il regime concessorio, illustrati nella relazione sulla gestione.
Non si è proceduto alla rilevazione di stanziamenti per imposte differite, non essendosi verificati i presupposti per la possibilità o la convenienza di differire della tassazione di componenti positivi di reddito, né sono state utilizzate quote di fondi imposte differite costituiti in anni precedenti.

Descrizione	2024	2025	Variazione
IRES	94.800	50.855	-43.945
IRAP	14.093	5.809	-8.284
Imposte differite	0	0	0
Totale	***108.893***	***56.664***	***-52.229***

Il **RISULTATO DI ESERCIZIO** dopo le imposte risulta pari a Euro 24.876,61 e fa registrare un leggero incremento rispetto al risultato economico dell'anno precedente, nel quale l'utile netto risultò pari a Euro

14.062,83, variazione delle cui componenti è stata fornita ampia illustrazione.
In base all'art. 21 del vigente Statuto e in considerazione del fatto che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, si propone come già indicato nella relazione sulla gestione di destinare il 5% dell'utile netto, pari a Euro 1.243,83, all'incremento della riserva ordinaria prevista dallo Statuto, e il restante 95%, pari a Euro 23.632,78, al fondo di riserva per interventi di recupero e risanamento degli alloggi da riassegnare nel territorio provinciale.

Forlì, 28/04/2025

per il Consiglio d'Amministrazione
IL PRESIDENTE
(Arch. Emanuele Ciani)

PROSPETTO DI RACCORDO DEI FINANZIAMENTI

Allegato 1) alla nota integrativa (valori in Euro)

		Saldo attività 31/12/2025	Saldo passività 31/12/2025
	Debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici D-12		***-9.413.249***
3611	Debiti per Gestione Speciale e altri finanziamenti pubblici		23.515.675
	di cui: Risorse relative a interventi già programmati/avviati		*22.370.981*
	Risorse in corso di programmazione		*1.144.695*
8007	Fondi L.560/93 Comuni vari		0
1209	Immobilizzazioni in corso e acconti		-32.928.924
	Patrimonio netto altre riserve A-VI		***829.533***
270701	Riserve programmi di invest.e.r.p. (FONDI ACER)		829.533
	Parte altri fondi B-4		***349.399***
340301	Fondo accantonamenti straordinari stabili gestione ACER		349.399
	Parte altri debiti D-15		***6.521.912***
361460	Fondi interventi risparmio energetico		705.688
361461	Debiti v/Comuni ridestinazione fallimenti (delib. C.d.E. 1/2020)		257.747
361485	Avanzi com.li programmati		5.484.842
361486	Debiti v/Comuni riprogrammazione 70% f.do solidarietà manutentiva		73.634
	Fondi liquidi vincolati presso Banca d'Italia C IV voce 1-b	***2.654.653***	
170130	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1833/7	173.577	
	Saldo c/c Banca d'Italia n. 1957 L.560/93	2.481.076	
170101	*Parte disponibilità liquide anticipate (Tesoriere) C IV voce 1-a*	***-7.148.381***	
	Parte crediti verso altri C II voce 7	***2.781.323***	
150620	Crediti verso Comuni vari	823.210	
150621	Crediti verso Comuni per anticipazione 30 anni	1.958.113	
150622	Crediti verso Comuni per fondi rotazione	0	
		-1.712.405	**-1.712.405**