

Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna

*Sede legale in Bologna (Bo) - Piazza della Resistenza 4
Registro delle Imprese di Bologna e Codice Fiscale 00322270372*

* * * * *

BILANCIO CONSOLIDATO DELL'ESERCIZIO CHIUSO

AL 31 DICEMBRE 2019

Relazione degli Amministratori sulla Gestione

* * * * *

Signor Presidente, Signori Sindaci, Colleghi Amministratori,

con il presente documento viene presentata la relazione sull'andamento della gestione relativa all'esercizio 2019 del Gruppo ACER Bologna, ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. n. 127/91.

Il bilancio consolidato dell'esercizio 2019 chiude con un utile di euro 151.421, di cui di pertinenza del gruppo euro 147.618 e di pertinenza di terzi euro 3.803. Il risultato è determinato dalla differenza tra il valore della produzione e i costi, che è positiva per euro 1.104.381, alla quale si aggiungono il saldo negativo della gestione finanziaria per euro 925.040 e per le imposte per euro 27.920, pervenendo all'utile su esposto. Si sottolinea che tutte le società del gruppo chiudono in utile ed, in particolare, la Capogruppo con un utile di euro 132.396, Acer servizi s.r.l. di euro 11.264, Acer Promos s.p.a. di euro 7.761.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 include nel perimetro di consolidamento il bilancio della Capogruppo - Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna, di Acer Servizi Srl unipersonale e di Acer Pro.m.o.s. s.p.a., società delle quali detiene direttamente, il controllo ai sensi dell'art. 2359 del codice Civile.

Situazione del Gruppo ed andamento della gestione

L'attività del Gruppo nel corso del 2019 si è sviluppata, oltre che attraverso l'attività svolta dalla Capogruppo, anche attraverso le società di scopo Acer Servizi Srl unipersonale e Acer Pro.m.o.s. s.p.a..

Per una descrizione più approfondita dell'attività svolta dalla Capogruppo nel corso del 2019, si rinvia alla Relazione sulla Gestione redatta con riferimento al bilancio dell'esercizio della

Capogruppo stessa.

In questa sede, pertanto, si ritiene opportuno soffermarsi soprattutto sull'andamento delle società controllate.

Acer Servizi è stata costituita l'11/6/2002. Nell'anno 2003 ha ricevuto da ACER, attraverso il trasferimento del relativo ramo d'azienda, il compito di gestire il patrimonio abitativo non E.R.P. di proprietà di ACER stessa e il patrimonio ad uso commerciale (negozi ed autorimesse) proprio o gestito per conto terzi. Tale attività ha prodotto risultati di segno positivo in termini di valorizzazione economica e di recupero di situazioni di morosità pregresse.

Sulla base di questo lavoro e delle esigenze sociali della città, è stata costituita AMA "Agenzia per le locazioni", che coinvolge i Comuni, le Organizzazioni della piccola proprietà immobiliare ed i Sindacati dell'utenza, con lo scopo di attivare l'offerta di alloggi in locazione a canoni moderati per rispondere alle esigenze di coloro che non possono accedere alle graduatorie E.R.P., ma non riescono a sostenere i prezzi di locazione di mercato.

Acer Servizi è proprietaria di un fabbricato in Casalecchio di Reno, costruito con contributo della Regione Emilia Romagna, e di un fabbricato in Castenaso; nel 2019 i canoni totali emessi con riferimento alle unità immobiliari dei due fabbricati ammontano ad euro 201.239.

Il risultato d'esercizio di Acer Servizi, prima del consolidamento del bilancio di Gruppo, registra un valore della produzione di € 898.405, dei costi di produzione di € 777.291 con una differenza positiva pari ad € 121.114, ed un utile d'esercizio dopo le imposte di € 11.264.

La società Acer Pro.m.o.s. s.p.a., è stata costituita, nella forma giuridica di società per azioni con partecipazione maggioritaria di capitale pubblico, in una logica di partenariato pubblico-privato istituzionalizzato (PPPI), il 23/12/2015 con atto a rogito del Notaio Dott. Vittorio Azzani, repertorio n. 76950 e, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bologna in data 30/12/2015, ha iniziato ad operare nell'anno 2016.

La società opera nel settore della attività edilizia; in particolare, svolge attività di manutenzione dei patrimoni immobiliari, con prevalenza per quello di proprietà e in gestione di ACER Bologna.

Ha operato principalmente nella realizzazione degli interventi manutentivi sul patrimonio E.R.P. gestito da ACER e nell'anno 2019 ha eseguito lavori verso Acer Bologna di poco superiori ai 25 milioni di euro con un incremento di oltre 4 milioni rispetto all'esercizio precedente.

La società anche nell'anno 2019 ha operato principalmente su committenze da parte di ACER Bologna, intervenendo anche per lavori su condomini decentrati e per lavori ad utenti di ACER. In particolare ha svolto tutta l'attività manutentiva finanziata da canoni sui fabbricati di cui Acer ha la gestione. Inoltre sono stati affidati alla società i lavori per manutenzioni ordinarie e straordinarie sul patrimonio di E.R.P. eseguiti con i finanziamenti della Regione e altri finanziamenti aggiuntivi dei comuni.

Il risultato d'esercizio di Acer Promos, prima del consolidamento del bilancio di Gruppo, registra un valore della produzione di € 26.614.383, dei costi di produzione di € 26.590.553 con una differenza positiva pari ad € 23.830, ed un utile d'esercizio dopo le imposte di € 7.761.

Si commenta di seguito l'andamento dell'attività per le società del gruppo consolidate.

Il valore della produzione consolidato delle società Acer Bologna, Acer Servizi Srl e Acer Pro.m.o.s. spa, realizzato nell'esercizio, ammonta a euro 68.381.289 e i costi di produzione ammontano ad euro 67.276.908.

Al fine di meglio comprendere l'andamento gestionale, si fornisce di seguito una riclassificazione dello Stato patrimoniale e del Conto economico rispettivamente secondo il metodo finanziario e secondo quello della "produzione effettuata".

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO CON IL METODO FINANZIARIO							
	IMPORTI 31/12/19	IMPORTI 31/12/18	VARIAZIONE	MEZZI PROPRI	IMPORTI 31/12/19	IMPORTI 31/12/18	VARIAZIONE
ATTIVO FISSO							
IMMOB IMMATERIALI NETTE	56.504	85.749	-29.245	CAPITALE SOCIALE	9.732.680	9.732.680	0
IMMOB MATERIALI NETTE	150.806.194	156.751.088	-5.944.894	RISERVE	103.092.112	102.181.597	910.515
ALTRE IMMOB FINANZIARIE	11.845.878	12.780.428	-934.550				0
TOTALE	162.708.576	169.617.265	-6.908.689	PATRIMONIO NETTO	112.824.792	111.914.277	910.515
ATTIVO CORRENTE				TOT. PASSIVITA' CONSOLIDATE	45.215.600	55.699.323	-10.483.723
RIMANENZE MAGAZZINO	23.981.178	30.825.871	-6.844.693	PASSIVITA' CORRENTI	94.908.414	94.292.723	615.691
LIQUIDITA' DIFFERITA	64.916.988	60.795.863	4.121.125				
LIQUIDITA' IMMEDIATA	1.342.064	667.324	674.740				
TOTALE	90.240.230	92.289.058	-2.048.828	CAPITALE DI FINANZIAMENTO INVESTITO	252.948.806	261.906.323	-8.957.517
CAPITALE INVESTITO	252.948.806	261.906.323	-8.957.517				

DESCRIZIONI	IMPORTI 31/12/19	IMPORTI 31/12/18	VARIAZIONE
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	66.161.463	52.995.470	13.165.993
Produzione interna	-10.238.178	2.954.434	-13.192.612
Altri ricavi	12.449.723	11.207.340	1.242.383
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	68.373.008	67.157.244	1.215.764
COSTI ESTERNI DELLA PRODUZIONE	52.307.573	49.454.057	2.853.516
VALORE AGGIUNTO	16.065.435	17.703.187	-1.637.752
Costi del Personale	8.704.010	9.148.424	-444.414
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	7.361.425	8.554.763	-1.193.338
Ammortamenti e accantonamenti	6.257.044	7.491.765	-1.234.721
RISULTATO OPERATIVO	1.104.381	1.062.998	41.383
Risultato dell'area finanziaria	30.876	61.988	-31.112
EBIT NORMALIZZATO	1.135.257	1.124.986	10.271
EBIT INTEGRALE	1.135.257	1.124.986	10.271
Oneri finanziari	-955.916	-964.692	8.776
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (RL)	179.341	160.294	19.047
IMPOSTE SUL REDDITO	-27.920	187.612	-215.532
RISULTATO NETTO (RN)	151.421	347.906	-196.485

Predisposte le suddette riclassificazioni si procede all'analisi della situazione del Gruppo e dell'andamento gestionale sotto il profilo economico, patrimoniale e finanziario, attraverso il calcolo dei seguenti indicatori.

INDICATORI	31/12/2019	31/12/2018
PESO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	0,6432	0,6476
PESO DEL CAPITALE CIRCOLANTE	0,3568	0,3524
PESO DEL CAPITALE PROPRIO	0,4460	0,4273
PESO DEL CAPITALE DI TERZI	0,5540	0,5727
INDICE DI DISPONIBILITA'	0,9508	0,9788
INDICE DI LIQUIDITA'	0,6981	0,6518
INDICE DI AUTOCOPERTURA CAPITALE FISSO	0,6934	0,6598
ROE	0,13%	0,31%
ROI	0,44%	0,41%
ROS	1,67%	2,01%
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-4.668.184	-2.003.665
MARGINE DI TESORERIA	-28.649.362	-32.829.536
MARGINE PRIMARIO DI STRUTTURA	-49.883.784	-57.702.988
QUOZIENTE PRIMARIO DI STRUTTURA	0,6934	0,6598
MARGINE SECONDARIO DI STRUTTURA	-4.668.184	-2.003.665
QUOZIENTE SECONDARIO DI STRUTTURA	0,9713	0,9882
QUOZIENTE DI INDEBITAMENTO COMPLESSIVO	1,2420	1,3402

Analisi dell'andamento economico

1) Valore della produzione operativa

Il **Valore della produzione operativa** del Gruppo ammonta a 68.373.008 euro, con un incremento dell'1,81% rispetto al precedente esercizio.

I **ricavi delle vendite e delle prestazioni** risultano pari a euro 66.161.463 e presentano una variazione positiva del 24,84% rispetto all'esercizio precedente in relazione alla consegna di lavori realizzati per i Comuni e alle vendite di immobili che hanno poi la corrispondente variazione negativa nelle rimanenze .

Per consentire una migliore analisi dei ricavi di vendita del Gruppo, nella tabella sotto, si espone l'andamento dei ricavi di vendita degli ultimi 4 esercizi.

DESCRIZIONE	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
ANDAMENTO RICAVI DELLE VENDITE	66.161.463	52.995.470	54.295.439	50.674.851

I **ricavi della produzione interna** comprendono gli **incrementi patrimoniali di lavori edilizi** e il valore delle **rimanenze** sempre relativo a lavori edilizi in corso e finiti.

Nell'anno hanno evidenziato un decremento rispetto all'esercizio precedente per le considerazioni suddette, attestandosi ad un ammontare negativo di euro 10.238.178.

Gli **altri ricavi** risultano pari a 12.449.723 euro e sono formati da contributi in c/esercizio pari ad euro 10.229.541 e da ricavi diversi.

2) Costi operativi

La puntuale riclassificazione dei dati di bilancio consente di effettuare una valutazione più approfondita delle singole voci di costo.

I **costi esterni della produzione** delle società consolidate subiscono un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 5,77%, attestandosi al livello di euro 52.307.573, con un'incidenza sul valore della produzione operativa del 76,50%.

I **costi del personale** complessivi, rettificati dei costi/ricavi per personale comandato, ammontano ad euro 8.704.010 e presentano una riduzione del 4,86% rispetto all'esercizio

precedente. Si riferiscono ad una consistenza di addetti al 31/12/2019 di 156 unità di lavoro, di cui 153 a tempo indeterminato e 3 a tempo determinato, e hanno un'incidenza sul valore della produzione operativa del 12,73%.

3) **Indici di redditività**

Il ROI (indice di redditività degli investimenti) passa dallo 0,41% dell'esercizio precedente allo 0,44% del 2019.

L'indice, che meglio di altri esprime la capacità delle aziende di produrre reddito dalla produzione tipica, è indicatore di economicità relativamente svincolato dal modo in cui le imprese si finanziano e quindi è espressione sintetica dell'efficacia e dell'efficienza con cui le funzioni portanti del Gruppo, impegnate nei processi di gestione tipica, assolvono il proprio compito.

Il ROS (indice di redditività delle vendite) passa dal 2,01% dell'esercizio precedente al 1,67% del 2019.

Da ultimo si segnala che il ROE (indice di redditività del capitale proprio) è passato dallo 0,31% dell'esercizio precedente allo 0,13% del 2019. Tale indicatore è espressione dell'efficacia con la quale le società consolidate hanno svolto la propria attività, in quanto al numeratore del rapporto viene posto il reddito netto, che rappresenta il reddito generato dalla gestione caratteristica, dalla gestione finanziaria, dalla gestione patrimoniale e dalle scelte di ordine fiscale.

Tali indici vanno interpretati alla luce della natura giuridica dell'Azienda Capogruppo e considerando lo specifico quadro economico di riferimento in cui opera il gruppo.

Nella tabella che segue si mostra l'andamento degli indici ROI, ROS e ROE negli ultimi due anni:

DESCRIZIONE	31/12/2019	31/12/2018
ROI	0,44%	0,41%
ROS	1,67%	2,01%
ROE	0,13%	0,31%

Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di fornire un quadro più esaustivo della situazione patrimoniale e finanziaria e della sua evoluzione nel corso dell'esercizio, si informa che la variazione del capitale circolante netto dell'anno è stata negativa per euro 2.664.519 pervenendo a un CCN al 31/12/2019 negativo di euro 4.668.184.

Inoltre, al fine di ampliare ulteriormente l'informativa in merito alla situazione finanziaria, si riporta di seguito il prospetto relativo alla Posizione Finanziaria Netta complessiva al 31/12/2019 confrontata con i dati relativi al precedente esercizio:

P.F.N. COMPLESSIVA	31/12/2019	31/12/2018
DISPONIBILITÀ E CREDITI FINANZIARI A BREVE	-1.342.064	-667.324
INDEBITAMENTO A BREVE	9.195.024	9.578.069
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE	7.852.960	8.910.745
INDEBITAMENTO FINANZIARIO MEDIO LUNGO TERMINE	29.025.302	28.986.324
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	36.878.262	37.897.069

Investimenti

Nel corso dell'esercizio le società consolidate Acer Bologna, Acer Servizi Srl unipersonale e Acer Pro.m.o.s Spa hanno effettuato investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio 2019
Software	13.370
Terreni e fabbricati	1.652.201
Attrezzature industriali e commerciali	36.202
Altri beni	690
Totale	1.702.463

Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali sono relativi ad investimenti per software riguardanti l'acquisto di programmi vari. Gli investimenti in terreni e fabbricati riguardano la Capogruppo e sono relativi a investimenti con mezzi propri, con contributi e finanziamenti derivanti da leggi varie di edilizia popolare.

Gli investimenti in attrezzature industriali e commerciali riguardano l'acquisto di beni mobili, informatici, ecc..

Descrizione dei principali rischi e incertezze.

In relazione all'attività esercitata dalle società Acer Bologna, Acer Servizi Srl unipersonale e Acer Pro.m.o.s Spa e al mercato in cui esse operano, si ritiene di poter svolgere le considerazioni che seguono con riguardo ai rischi ai quali sono potenzialmente esposte:

Rischi interni: non si ritiene sussistano significativi rischi interni legati all'efficienza operativa, alla delega, alle risorse umane e alla loro integrità e correttezza, alla disponibilità di informazioni complete, corrette, affidabili e tempestive a supporto delle decisioni strategiche ed operative.

Rischi esterni: se si prescinde dalle incertezze di carattere generale legate alla difficile congiuntura economica in atto e dalle ricadute economico-sociali generate dall'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione dell'epidemia da Covid-19, non si ritiene sussistano specifici e significativi rischi esterni legati al mercato, alle normative ed alla concorrenza.

Informazioni su ambiente e personale

Per quanto riguarda l'ambiente, le società svolgono la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro e le stesse società non sono state dichiarate colpevoli di danni causati all'ambiente né hanno subito sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Si segnala altresì che nell'esercizio in commento è proseguito il funzionamento dei 64 impianti fotovoltaici realizzati in concessione su fabbricati di proprietà del Comune di Bologna e quindi si è prodotta energia pulita.

E' in corso un progetto con il Comune di Bologna di efficientamento energetico per ridurre le emissioni nocive nell'ambiente.

Con riguardo al personale, in ossequio a quanto disposto dall'art. 2428, comma due, del Codice Civile, evidenziamo che nel corso dell'esercizio non si sono verificati incidenti o situazioni che hanno visto coinvolte, a livello di responsabilità aziendale, le Società del Gruppo.

In particolare:

- non sono avvenuti decessi sul lavoro del personale iscritto a libro matricola;
- non sono avvenuti infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto a libro matricola per i quali sia stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale;
- non sono stati elevati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing per cui le Società del gruppo siano state dichiarate definitivamente responsabili.

Per quanto riguarda la composizione dell'organico del Gruppo e le sue variazioni rinviamo alle apposite tabelle della Nota Integrativa al Bilancio Consolidato.

Attività di ricerca e sviluppo

La capogruppo e le imprese consolidate, proprio per la tipologia di attività esercitata, non hanno finora svolto specifiche attività di ricerca e sviluppo.

Informativa ex art. 40, comma 2, lett. d), del D.Lgs. n. 127/91

La Capogruppo e le società consolidate non hanno effettuato operazioni suscettibili di segnalazione, sia in ragione della natura giuridica (società a responsabilità limitata) della società Acer Servizi sia del fatto che il socio che possiede la maggioranza del capitale sociale ha natura di ente pubblico economico.

Evoluzione prevedibile della gestione

Si segnala che, nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi, si sono verificati fatti di rilievo legati all'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione dell'epidemia da Covid - 19 in corso che ha effetti sulle attività produttive più in generale e in tutto il paese.

In data 18 Marzo la Presidenza di Acer Promos congiuntamente a quella di Acer Bologna, dopo avere preventivamente informato e condiviso la misura con la direzione tecnica di Gestire, ha comunicato via pec a tutti i sindaci dei comuni in convenzione o concessione che venivano sospesi fino al termine dell'emergenza sanitaria tutti i cantieri e tutti i ripristini alloggi mentre continuavano ad essere garantite le emergenze, il pronto intervento e la messa in sicurezza. Questo aspetto determinerà una diminuzione della attività edilizia svolta nell'anno in corso se non avverrà un recupero negli ultimi mesi dell'anno.

In relazione all'emergenza sanitaria covid-19, inoltre si segnala una diminuzione degli incassi da affitti che si confida siano recuperati tramite i contributi che la Regione sta valutando di stanziare per l'emergenza casa, sia per lavori di manutenzione che per morosità incolpevole.

L'evoluzione della gestione del gruppo, nonostante quanto sopra indicato, cercherà di rispondere e essere coerente con gli obiettivi assegnati a questo Consiglio.

In particolare, per quanto riguarda l'Azienda Capogruppo si fa rinvio alla Relazione sulla gestione redatta con riferimento al bilancio d'esercizio della stessa Capogruppo.

Per quanto riguarda la società Acer Pro.m.o.s., si prevede una flessione dell'attività rispetto all'esercizio precedente.

Per quanto riguarda la società Acer Servizi, si prevede una sostanziale continuità rispetto all'esercizio precedente.

Informazioni sugli strumenti finanziari richieste dall'art. 40, comma due, lett. d-bis), del D.Lgs. n. 127/1991.

Gli strumenti finanziari sono costituiti da disponibilità liquide e da crediti e debiti finanziari e commerciali generati dall'ordinaria attività di gestione. L'Azienda Capogruppo detiene, inoltre, strumenti finanziari derivati che consistono in un contratto SWAP di copertura di un mutuo a 15 anni a tasso variabile (parametro euribor 6 m. oltre spread 2 punti), erogato dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, di 7.018.000 euro con un finanziamento fisso sul debito residuo al tasso fisso del 3,85% contro un versamento da parte della banca sullo stesso importo di debito di interessi calcolati al tasso euribor 6 m.

Il valore nozionale dello SWAP è pari al debito residuo a fine esercizio di 2.941.906 euro. Di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie abbiano una buona qualità creditizia.

L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità è stato valutato ed è stato costituito negli anni un fondo rischi crediti adeguato, che al 31/12/19 ammonta a 4.416.800 euro.

Rischio di liquidità

Per l'attività caratteristica non esiste attualmente rischio di liquidità. Le operazioni patrimoniali e di investimento sono fronteggiate con fondi propri o con ricorso al mercato finanziario bancario che fino ad oggi si è dimostrato ricettivo.

Si segnala che:

- le società possiedono depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;
- esistono differenti fonti di finanziamento;
- non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento.

Sedi secondarie

Le società del consolidamento, oltre alla sede legale, non operano con sedi secondarie.

L'attività viene svolta nelle seguenti ubicazioni logistiche:

- 1) Sede legale e direzione in Bologna Piazza della Resistenza n. 4;
- 2) Uffici Amministrativi in Bologna Via San Felice n. 129;
- 3) Uffici Amministrativi in Imola Via Manfredi n. 2.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo a prendere atto del bilancio consolidato del Gruppo relativo all'anno 2019 che chiude con un utile di 151.421 euro ed è sopra rappresentato nei principali indicatori ed attività.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Alessandro Alberani

